

Datum: 11. März 2009

Begründung zur

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 – „Süd- / Ostgelände“

für eine Teilfläche westlich der Havel im Bereich des ehemaligen Stahlwerkes Hennigsdorf



Berlin, März 2009

**Gesellschaft für Planung
Umwelt - Stadt - Architektur**

GfP

Kottbusser Damm 79
10967 Berlin
Fon 030 / 695 995 50
Fax 030 / 695 994 00
mail @gfp-stadtplanung.de
www.gfp-stadtplanung.de

Inhalt	Seite
A. Begründung	4
I. Planungsgegenstand und Planungsziele	4
1. Räumlicher Geltungsbereich	4
2. Planungsanlass und Planungsziele	4
3. Planungserfordernis	5
4. Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB	5
5. Planungsvoraussetzungen	6
5.1 Historische Entwicklung.....	6
5.2 Bau- und Nutzungsstruktur	7
5.3 Naturräumliche Grundlagen, Bodenverhältnisse.....	7
5.3.1 Lage, Geologie, Böden.....	7
5.3.2 Altlasten	8
5.3.3 Klima, Luft	9
5.3.4 Landschaftsbild, Vegetation, ökologische Voraussetzungen.....	9
5.4 Verkehrliche Grundlagen.....	10
5.5 Technische Infrastruktur	10
5.5.1 Eigentumsverhältnisse	10
II. Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen	10
1. Raumordnung und Landesplanung.....	10
2. Flächennutzungsplan	11
3. Sanierungsgebiet Ortskern / Neuordnungskonzept	12
4. Bestehendes Baurecht	12
5. Denkmalbehörde	14
6. Ergebnis der überschlägigen Prüfung der Umweltauswirkungen (§ 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	14
III. Planungskonzept	19
IV. Begründungen der geänderten und ergänzten Festsetzungen	20
1. Art der Nutzung	20
1.1 Gewerbegebiet.....	20
1.2 Verkehrsflächen	21
1.3 Grünflächen.....	21
2. Maß der Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	21
3. Festsetzungen zum Immissionsschutz	22
4. Sonstige Festsetzungen	22
5. Grünordnerische, stadt- und landschaftsbildgestalterische Festsetzungen.....	23
6. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	23
7. Flächenbilanz - Vergleich	23
V. Eingriffsbetrachtung	24
VI. Auswirkungen des Bebauungsplans	29
1. Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse	29
2. Ordnungsmaßnahmen.....	29

3.	Auswirkung auf die Umwelt	29
4.	Auswirkungen auf den Haushalt und den Finanzplan	30
VII.	Verfahren	30
1.	Abwägungsbelange	30
1.1	Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	30
1.2	Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege, sparsamer Umgang mit Grund und Boden	30
1.3	Belange des Verkehrs	31
1.4	Belange der Wirtschaft	31
1.5	Ergebnisse von sonstigen beschlossenen Planungen	31
1.6	Private und öffentliche Belange	31
2.	Verfahren	32
VIII.	Rechtsgrundlagen	34
B.	Anlagen	35
I.	Textliche Festsetzungen	35
II.	Hinweise	38
III.	Biotoptypenplan (nur Änderungsbereich)	39

A. BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Süd- / Ostgelände“

für eine Teilfläche westlich der Havel im Bereich des ehemaligen Stahlwerkes Hennigsdorf gemäß § 9 Abs. 8 BauGB.

I. Planungsgegenstand und Planungsziele

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Süd- / Ostgelände“ umfasst den gesamten Geltungsbereich des am 30.04.2005 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 11 „Süd- / Ostgelände“.

Das ca. 15,4 ha große Plangebiet liegt nordöstlich des Stadtkerns von Hennigsdorf. Im Norden wird der Geltungsbereich vom Gelände der Hennigsdorfer Elektro – Stahlwerke GmbH (H.E.S.) begrenzt. Im Osten umfasst der Geltungsbereich Teile des Oder-Havel-Kanals. Im Süden grenzen gewerblich genutzte Flächen sowie ein Umspannwerk an. Südwestlich des Geltungsbereiches befinden sich ebenfalls gewerblich genutzte Flächen, im Westen grenzt an das Bauungsplangebiet der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 44 „Altwalzwerk“. Dieser weist die Flächen westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 11 als Flächen zur gewerblichen Nutzung aus. Derzeit befinden sich hier großflächige Industriehallen des Hennigsdorfer Stahlwerkes, die nicht mehr genutzt werden und leer stehen.

Der Geltungsbereich mit Ausnahme der Wasserfläche befindet sich innerhalb des Ende 1992 beschlossenen und am 18.03.1993 genehmigten förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes Ortskern Hennigsdorf.

Stadtstrukturell besitzt das Plangebiet eine periphere Lage am Oder-Havel-Kanal in einer ausschließlich gewerblich und industriell geprägten Umgebung. Das Zentrum der Stadt um die Havelpassage befindet sich ca. 1,5 km südwestlich des Geltungsbereiches.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke der Flur 8 der Gemarkung Hennigsdorf: 152 bis 155, 156/2, 157 (tlw.) 176/23, 627, 633 bis 637, 639, 640, 701 bis 703 und 729 bis 732.

2. Planungsanlass und Planungsziele

Am 30.04.2005 ist der Bebauungsplan Nr. 11 „Süd- / Ostgelände“ in Kraft getreten. Damit wurde ein Angebot an gewerblichen Bauflächen planungsrechtlich gesichert, welches in Teilen durch Gewerbeansiedlungen umgesetzt worden ist. Die im Plan festgesetzten öffentlichen Grünanlagen wurden mittlerweile hergestellt. Weiterhin wurde die südlich des Bebauungsplans angrenzende August-Conrad-Straße im Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplans Nr. 11 „Süd- / Ostgelände“ nach Norden verlängert. Die zentral liegende Erschließungsstraße wurde als Stichstraße gebaut und endet mit einem Wendekreis im Norden des Bebauungsplanbereiches.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 ist es, im Norden eine zweite Anbindung des Bauungsplangebietes an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz durch die Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen planungsrechtlich zu sichern, um so die Durchgangsverkehre durch die Innenstadt zu minimieren. Zu diesem Zweck soll die Wolfgang-Küntscher-Straße, deren Verlängerung von der Hermann-Schumann-

Straße bis zur Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 11 im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 44 planungsrechtlich gesichert wurde, bis zur August-Conrad-Straße verlängert werden. Diese Option hat bereits bei den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 11 „Süd- / Ostgelände“ Berücksichtigung gefunden (z.B. bei der Festsetzung der Baugrenzen).

Darüber hinaus resultiert aus der Nutzungsänderung im westlich angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 44 von einem Industriegebiet zu Gewerbegebieten mit festgesetzten Lärmkontingentierungen auch für den Bebauungsplan Nr. 11 die Notwendigkeit einer Regelung von Lärmkontingenten.

Mit Ausnahme dieser Änderung bzw. Ergänzung bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11 in Kraft und gelten unverändert fort.¹⁾

3. Planungserfordernis

Die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens war erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Straßenverkehrsfläche zu schaffen sowie um die möglichen Lärmemissionen für Betriebe im Geltungsbereich unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 44 zu klären und die Verträglichkeit der festgesetzten Nutzungen mit dem Umfeld zu regeln.

4. Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 dient der Innenentwicklung und wurde daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Dies ist insbesondere dadurch begründet, dass mit der verbesserten Anbindung ans Hauptnetz durch Verlängerung der Wolfgang-Küntscher-Straße bis zur August-Conrad-Straße die Möglichkeiten der Wiedernutzung der Industriebrache erheblich verbessert wird. Gleichzeitig werden innerstädtische Wohnquartiere von Lkw-Verkehr entlastet und in ihrer Entwicklungsfähigkeit gestärkt.

Mit der ergänzenden Festsetzung eines Lärmemissionskontingentes werden planerische Unsicherheiten für spätere Ansiedlungen beseitigt.

Aufgrund seiner Größe unterliegt der Geltungsbereich den Prüfvoraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB und den hierin gemachten Größenvorgaben:

Sofern ein Bebauungsplan die Festsetzung einer Größe der Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² vorsieht, ist das beschleunigte Verfahren nur anwendbar, wenn eine Vorprüfung des Einzelfalls zu dem Ergebnis führt, das keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Da im Bebauungsplan Nr. 11 in der Summe eine zulässige Grundfläche von ca. 68.700 m² festgesetzt ist, die 1. Änderung des Bebauungsplanes den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 umfasst und die 1. Änderung lediglich zu einer geringen Reduzierung der zulässigen Grundfläche führen wird, wurde eine überschlägige Prüfung erforderlich, ob die Änderung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Gemäß § 13a Abs. 1 und 4 BauGB ist darüber hinaus die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nur möglich, sofern durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Zu-

1) Die redaktionelle Änderung der festgesetzten Pflanzliste und der Bezeichnung der Flächen A3 in A1 und A4 in A4 ändert die Planinhalte nicht und ist insofern eine fortgeltende Regelung.

lässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und sofern keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete bestehen.

Im beschleunigten Verfahren entfällt die Erstellung eines Umweltberichtes, Eingriffe in den Naturhaushalt gelten als bereits zulässig. Auf die Durchführung der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung kann verzichtet werden.

Die Ergebnisse der durchgeführten Prüfung ist unter Punkt II.6 dargestellt.

5. Planungsvoraussetzungen

5.1 Historische Entwicklung

Die erste urkundliche Erwähnung Hennigsdorf stammt aus dem Jahr 1375. Zu Beginn des 16. Jahrhunderts erhielt der Ort durch den Bau von Brücken über die Nebenarme und den schiffbaren Hauptarm der Havel eine regionale Bedeutung. Trotz der günstigen Verkehrslage wuchs die Bevölkerung bis zum Beginn des 18. Jahrhunderts nur auf etwa 300 Einwohner. Mit dem Bau der Berlin – Kremmener Bahn im Jahr 1893 und des Oder-Havel-Kanals in den Jahren 1906 bis 1914 begann die industrielle Entwicklung Hennigsdorfs. Die AEG lagerte nach der Jahrhundertwende den Elektrolokomotivenbau aus Berlin aus, 1912 nahm die AEG – Tochter Hennigsdorfer Flugzeugfabrik und 1918 das Stahl- und Walzwerk Hennigsdorf die Produktion auf.

Im Rahmen der industriellen Entwicklung wurden Siedlungen für die sich stetig vergrößernde Bevölkerungszahl errichtet. Die Zahl der Einwohner stieg bis 1930 auf ca. 10.000. Nach Demontage und Enteignung nach dem Zweiten Weltkrieg wurden die Industriebetriebe zu den Kombinat „Stahl- und Walzwerk Wilhelm Florin“ und „Lokomotivbau-Elektrotechnische Werke Hans Beimler“ ausgebaut. Der Anstieg der Einwohnerzahl von 12.000 im Jahre 1945 auf über 20.000 führte am 19. März 1962 zur Verleihung der Stadtrechte. Der Bau der Mauer im Jahr 1961 schnitt Hennigsdorf, Nieder Neuendorf und Stolpe-Süd von Berlin ab. In den beiden volkseigenen Betrieben arbeiteten 1988 ca. 17.000 Menschen, die Einwohnerzahl Hennigsdorfs betrug ca. 27.000. Die Großbetriebe prägten das gesamte Leben der Stadt, die kulturelle, soziale und sportliche Infrastruktur wurde von den Betrieben organisiert. Die städtebauliche Entwicklung beschränkte sich in erster Linie auf die Schaffung von Arbeitsplätzen und den Wohnungsbau.

Nach der Öffnung der Grenzen im Jahr 1989 bekam Hennigsdorf seine natürliche Verbindung zu Berlin zurück. Die volkseigenen Betriebe wurden privatisiert, der italienische Konzern RIVA übernahm das Stahlwerk und die AEG ihre alte Produktionsstätte für den Schienenfahrzeugbau. Der Hauptsitz der AEG Bahnsysteme (heute Bombardier Transportation) wurde 1993 nach Hennigsdorf verlagert.

Unmittelbar nach der Vereinigung der beiden deutschen Staaten wurde in der Stadt Hennigsdorf mit planerischen Vorleistungen zur Revitalisierung von Industriebrachen mit dem Ziel der Ansiedlung kleiner und mittlerer Unternehmen begonnen. Zwischen dem Bahnhofsvorplatz und der Fontanestraße wurde von 1993 bis 1995 das Hennigsdorfer Stadtzentrum errichtet. In relativ kurzer Zeit entstanden neue Wohngebiete wie die Havelpromenade und die Waldrandsiedlung. Anfang des Jahres 2004 wurde das neue Rathaus eröffnet.

1993 wurden konkrete Ziele und Maßnahmen zur Sanierung des Ortskernes und des Stahlwerksgeländes beschlossen, um städtebauliche Missstände und Funktionsschwächen zu beseitigen, brachliegende oder untergenutzte gewerbliche Bauflächen zu reaktivieren und das Sanierungsgebiet zu einem lebendigen Stadtteil zu entwickeln.

5.2 Bau- und Nutzungsstruktur

Die Gesamtfläche ist im Bestand weitgehend unbebaut. Westlich der August-Conrad-Straße hat sich im Süden des Geltungsbereichs ein Produktionsbetrieb angesiedelt. Im Nordosten befindet sich ein Recycling- und Logistikzentrum für Altmetall, der jedoch weniger durch seine Baulichkeiten in Erscheinung tritt, sondern durch seine Lagerflächen und -plätze.

Im Süden des Geltungsbereichs befindet sich am Oder-Havel-Kanal eine öffentliche Grünfläche. Darüber hinaus gliedert eine weitere Grünfläche, die das Plangebiet in west-östlicher Richtung quert, die Gewerbegebiete. Eine Fortsetzung dieser Grünfläche in Richtung Westen ist im Bebauungsplan Nr. 44 planungsrechtlich gesichert.

Die Erschließung der als Gewerbegebiete festgesetzten Flächen erfolgt über die August-Conrad-Straße, die im Norden des Geltungsbereichs in einem Wendekreis endet.

Die Umgebung des Geltungsbereichs ist wie folgt geprägt:

- Im Norden befindet sich, neben brach liegenden Flächen, eine Lagerstätte für Metall mit dazugehörigem Fahrkran.
- Der Osten ist durch den Oder-Havel-Kanal mit seinen wild bewachsenen und stark von Bäumen durchsetzten Uferböschungstreifen gekennzeichnet.
- Im Süden hat sich kleinteiliges Gewerbe angesiedelt. Ferner befindet sich hier ein Umspannwerk.
- Im Westen und Südwesten grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 44 „Altwalzwerk“ an das Bebauungsplangebiet. Dieser weist die Flächen westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 11 als Gewerbegebietsflächen aus. Derzeit befinden sich hier großflächige Industriehallen des Hennigsdorfer Stahlwerkes, die allerdings leer stehen und abgebrochen werden. Im Süden des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 44 ist in Verlängerung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 vorhandenen Grünfläche eine weitere Grünfläche festgesetzt.

5.3 Naturräumliche Grundlagen, Bodenverhältnisse

5.3.1 Lage, Geologie, Böden

Das Hennigsdorfer Stadtgebiet befindet sich am Ufer der Havel nördlich der Stadtgrenze Berlins in der naturräumlichen Haupteinheit der Zehdenick-Spandauer-Havelniederung. Diese gehört zur Großeinheit Luchland und wurde im wesentlichen durch die Eiszeiten geprägt.

Das Gelände des ehemaligen Stahlwerkes liegt auf einem Plateau, das sich ca. 1 bis 2 m über die Flussniederung erhebt. Natürlich gewachsene Böden sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 „Süd- / Ostgelände“ kaum noch vorhanden. Durch intensive jahrzehntelange Nutzung wurde der Boden erheblich verändert. Ehemals vorhandene mehrere Meter hohe Geländeaufschüttungen wurden inzwischen teilweise entfernt. Bei Geländehöhen zwischen ca. 33,2 und 34,1 m über NHN im DHHN 92 wird der Geltungsbereich als eben wahrgenommen (gilt nicht für die Böschung des Oder-Havel-Kanals). Die Geländehöhen im Geltungsbereich sind dennoch teilweise aufschüttungsbedingt. Diese bestehen aus einer Mischung aus Betonschutt, Schotter, Stahlwerksschlacken und Sanden unterschiedlicher Korngrößen.

Bis zu einer Tiefe von 13 - 22 m ü. Geländeoberkante treten verbreitet Talsande der Havelniederung auf, die lokal von geringmächtigen Biosedimenten (Faulschlamm, Torf) und schluffigen Feinsanden überlagert werden. Die Talsande sind wasserführend und stehen in direkter hydraulischer Verbindung mit den Oberflächengewässern.

Im geologischen Profil folgt Geschiebemergel als stauendes Element zwischen dem oberen ungeschützten Grundwasserleiter (Talsande) und den kaltzeitlichen Schmelzwassersedimenten. Diese bilden den Hauptgrundwasserleiter des Plangebietes, dessen Landfläche nach einer derzeit noch geltenden wasserschutzrechtlichen Regelung trinkwasserschutzrechtlichen Restriktionen unterliegt. Die Festlegung der Schutzzone resultiert aus der Nähe zum Wasserwerk Stolpe, das sich in nord-östlicher Richtung in einer Entfernung von etwa 1,6 km befindet (Hinweis Nr. 4). Die Fassungsanlagen der Wasserwerke nutzen diesen durch die Geschiebemergelbedeckung weiträumig geschützten Hauptgrundwasserleiter. Bohrungen deuten auf eine wirksame, grundwasserstauende Schicht im Uferbereich hin, die keinen direkten oder nur einen stark verzögerten Austausch zwischen Grund- und Havelwasser ermöglicht.

Der Grundwasserflurabstand im Gebiet liegt bei etwa 2 m bis 3 m. Durch eine verminderte Grundwassernutzung in den letzten Jahren ist es zu einem Grundwasseranstieg gekommen.

Die Baugrundverhältnisse²⁾ differieren im Plangebiet in zwei Teilbereiche. Im ufernahen Bereich stehen Auffüllungen größerer Mächtigkeit mit unterlagernden Torfen bzw. stark organisch durchsetzten Sanden und Torfen an. Eine konventionelle Gründung kann zu unverträglichen Setzungen und damit zu Bauschäden führen. Standsicherheit wäre durch Tiefgründung erreichbar. Bauvorhabenbezogene Untersuchungen sind erforderlich.

Im gesamten Rest des Plangebietes liegen relativ einheitliche Baugrundverhältnisse vor. Es kann auf Streifen- und Einzelfundamenten oder elastisch gebetteten Balken und Platten gegründet werden. Eventuell erfordern die Auffüllungen zusätzliche baugrundverbessernde und ggf. konstruktive Maßnahmen, deren Umfang in Abhängigkeit von der konkreten Bebauung festzulegen ist. Je nach Gründungstiefe müssen Unterkellerungen gegen drückendes Wasser geschützt werden.

Die Bebaubarkeit des Planbereiches ist trotz der Erforderlichkeit von z.T. erheblichen baugrundverbessernden Maßnahmen und von Tiefgründungen nicht in Frage gestellt. Darüber hinaus besteht aufgrund der vorgesehenen Baugebietszuschnitte kein "Zwang" zum Bauen innerhalb des problematischen Teilbereichs. Die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 11 sind somit grundsätzlich realisierungsfähig, auch wenn die erforderlichen Kosten die Wirtschaftlichkeit der künftigen Nutzungen berührt. Es ist jedoch nicht erkennbar, dass aufgrund der planungsrechtlichen Vorgaben die Wirtschaftlichkeit grundsätzlich in Frage gestellt wäre.

5.3.2 Altlasten

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 11 „Süd- / Ostgelände“ war davon auszugehen, dass auf Grund der vormaligen Nutzungen der Boden im Geltungsbereich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Seit dem Beginn der Industrialisierung im Jahre 1872 sind im Geltungsbereich folgende Nutzungen bekannt: Dampfziegelei (Hafenausbau Ende des 19. Jahrhunderts), Kalkbrennerei, Heizöltanklager mit 7 Tanks und Kesselwagen-Entladestation, Presswerk mit Glühöfen, Walzendreherei, Walzwerk, Lehrwerkstatt, Schwelgasanlage mit Generatoren und Nebenanlagen, Phosphatieren und eine Beizerei mit Abwasserteichen.

2) Ingenieurbüro Knuth, Geotechnischer Bericht über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse, Hennigsdorf, B-Plan 11, 25. Juni 1999
Ingenieurbüro Knuth, Geotechnischer Bericht über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse, Hennigsdorf, B-Plan 11, Fläche GE 4, 28. November 2007

Im Zuge der bauvorbereitenden Maßnahmen wurden in den letzten Jahren erhebliche Aufwendungen getätigt, um den Boden von Altlasten zu befreien, so dass von einer altlastenfreien Situation ausgegangen werden kann. Dennoch ist es für das gesamte Plangebiet nicht auszuschließen, dass punktuelle Verunreinigungen noch bestehen. Sofern durch Bautätigkeiten verunreinigter Boden entnommen wird, ist dieser entsprechend seines Schadstoffgehaltes zu entsorgen.

Die Bewertung der Sanierungsmaßnahmen³⁾ ergab für die Grundwasserbelastungen, dass für die abschließende Einschätzung des Sanierungserfolges ein Monitoring zur Schaffung einer Datengrundlage erforderlich ist. Die bislang noch vorhandenen Grundwasserbelastungen führten nicht zu einer Kennzeichnung im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB, da keine erheblichen Belastungen im Hinblick auf die künftigen Nutzer erkennbar sind. Auf die Vermeidung von baulichen Maßnahmen, die zu Veränderungen des Grundwasserhorizontes führen, wird hingewiesen (Hinweis Nr. 3). Sofern Grundwasserabsenkungen unvermeidlich sind, ist hierfür vor Beginn der Arbeiten eine Genehmigung beim Umweltamt einzuholen.

Weitere Darlegungen zu Altlasten und Böden sind dem Kapitel II.6 (Seite 18) zu entnehmen.

Eine Beräumung von Munition hat im Geltungsbereich stattgefunden. Eine Freigabebescheinigung wurde erteilt. Sofern auf der betroffenen Fläche oder in den Baugebieten dennoch Munition gefunden wird, sind die notwendigen Schritte (Berührungs- und Veränderungsverbot, Notruf) einzuleiten.

5.3.3 Klima, Luft

Das Klima im Raum Hennigsdorf ist großklimatisch dem Übergangsbereich vom atlantischen zum kontinental geprägten Klima zuzuordnen. Das langjährige Mittel der Lufttemperatur beträgt ca. 8 - 10° C. Der Gebietsniederschlag erreicht ca. 520 - 540 mm/a. Der Wind weht vorwiegend aus westlicher bzw. westsüdwestlicher Richtung.

Aufgrund des unterschiedlichen Vegetationsbestandes innerhalb des Geltungsbereichs ist analog zum Pflanzenbestand auch von Unterschieden im Kleinklima auszugehen. So haben z.B. die vegetationslosen Flächen eine wesentlich höhere Strahlungsbilanz als der Uferstrandsteifen.

Die Wasserflächen der Havel haben wichtige stadtklimatische Bedeutung, da größere Wasserflächen Temperaturspitzen abpuffern können.

5.3.4 Landschaftsbild, Vegetation, ökologische Voraussetzungen

Zum Aufstellungszeitpunkt des Bebauungsplanes Nr. 11 war durch die starke anthropogene Beeinflussung ein eigenständiges Landschaftsbild in Form einer ungeordneten, aufgegebenen Industrielandschaft entstanden. Durch die Beräumung der Flächen, die fertig gestellte August-Conrad-Straße sowie die bereits bestehenden Betriebe ist das Plangebiet jedoch mittlerweile optisch bereits deutlich als gewerbliches Bauland erkennbar.

Der Uferbereich der Havel wirkt aufgrund der vorhandenen Vegetation auf den ersten Blick relativ natürlich. Bei näherer Betrachtung ist jedoch erkennbar, dass die Havel kanalisiert ist (Uferbau aus Schotter- und Betonböschungen sowie Spundwänden).

3) ARCADIS Consult GmbH: Sanierung der Bereiche Schwelgasanlage und Ölrückkühlanlage auf dem Gelände des ehemaligen Stahlwerkes Hennigsdorf, Sanierungsdokumentation – Teil Handlungsbedarf Grundwasser, 22. April 2004

Vom Ufer der Havel sind Bezüge zu den östlich der Havel gelegenen Versickerungsflächen des Stolper Wasserwerkes mit der dahinter liegenden Stolper Heide vorhanden.

Im gesamten Plangebiet ist nur ein geringer zum Teil geschützter Baumbestand vorhanden. Dieser konzentriert sich vor allem im Uferbereich einschließlich der öffentlichen Grünfläche und prägt dort zusammen mit anderer Vegetation (insbesondere Sträucher) den Uferbereich in positiver Weise. Als Baumarten sind Erlen, Weiden, Robinien, Eschenahorne, Kanadische Pappeln, Sand-Birken und Säulenpappeln vorhanden. Weitere Bäume befinden sich seit der Anlage der August-Conrad-Straße insbesondere im öffentlichen Straßenland.

Eine Untersuchung über das Vorhandensein von gemäß § 32 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) geschützten Biotope wurde für den Bereich, dessen Festsetzung zur Nutzungsart geändert werden soll, durchgeführt. Im Änderungsgebiet sind keine geschützten Biotope festgestellt worden.

5.4 Verkehrliche Grundlagen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die August-Conrad-Straße, die die Funktion einer Erschließungsstraße hat. Aus südlicher Richtung kommend, durchquert sie den Geltungsbereich bis zu dessen nördlicher Grenze. Hier endet die Stichstraße in einer Wendeanlage. Über die August-Conrad-Straße werden die festgesetzten Gewerbegebiete an das Hennigsdorfer Stadtzentrum angebunden.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt durch die Buslinien 807 (Hennigsdorf, Bahnhof - Velten) und 811 (Hennigsdorf - Bötzow) in der Berliner Straße.

5.5 Technische Infrastruktur

Beim Gebiet handelt es sich um eine erschlossene Lage. Alle Medien und technische Infrastruktur sind vorhanden. Zur Ableitung der Niederschlagswassers wurde eine Leitung verlegt, die Teile des Gewerbegebietes berührt. Entsprechende Grunddienstbarkeiten sind eingetragen, so dass auf eine sichernde Festsetzung im Bebauungsplan verzichtet werden kann. Eine im Bebauungsplan 11 enthaltene Festsetzung kann somit entfallen.

5.5.1 Eigentumsverhältnisse

Ein Großteil der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Eigentum der Stadt Hennigsdorf. Lediglich zwei innerhalb der Gewerbegebiete gelegene Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Darüber hinaus befinden sich die Wasserflächen des Oder-Havel-Kanals sowie einige Teile der seitlichen Uferböschung im Eigentum des Bundes (Bundeswasserstraßenverwaltung).

II. Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen

1. Raumordnung und Landesplanung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 wurden die gemeinsame Landesplanungsabteilung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg sowie die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung des Landes Berlin um Stellungnahme zu den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung gebeten. Es wurde festgestellt, dass der Geltungsbe-

reich im Landesentwicklungsplan (LEP eV⁴) als Siedlungsbereich ausgewiesen ist. Erneuerung und Verdichtung sollen Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen besitzen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11 entsprechen dem Ziel, dass in Siedlungsbereichen für Siedlungstätigkeit vorrangig die vorhandenen innerörtlichen Potentiale durch Maßnahmen der Innenentwicklung aktiviert werden sollen. Somit konnte die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung bestätigt werden.

Mit der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplanes, die die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche anstelle eines Gewerbegebietes sowie die Festsetzung von Lärmkontingenten zum Inhalt hat, wird das Ziel der vorrangigen Aktivierung innerstädtischer Potenziale nicht in Frage gestellt. Vielmehr wird die Attraktivität der festgesetzten Gewerbegebiete durch eine verbesserte Erschließung erhöht, gleichzeitig soll durch die geplanten Festsetzungen zum Lärmschutz eine abschließende Regelung zur vertraglichen Einbindung des Plangebiets in die Umgebung gewährleistet werden. Die Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung wurde durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg sowie die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung des Landes Berlin in einer Stellungnahme bestätigt.

2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan vom 18. November 1999⁵) stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Entlang des Oder-Havel-Kanals sowie am nördlichen Rand des Plangebiets sind Grünverbindungen dargestellt. Darüber hinaus gibt es zwei Lagedarstellungen von schadstoffbelasteten Böden als Kennzeichnung. Für den gesamten Geltungsbereich ist nachrichtlich eine Kennzeichnung als Trinkwasserschutzzone im FNP enthalten: ein schmaler Streifen entlang des Oder-Havel-Kanals ist als Trinkwasserschutzzone II, der übrige Geltungsbereich als Trinkwasserschutzzone III dargestellt. Ein Hinweis auf trinkwasserschutzrechtliche Restriktionen ist im Bebauungsplan Nr. 11 enthalten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11 sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Die Grünverbindung am Oder-Havel-Kanal ist dabei in unterschiedlicher Intensität festgesetzt: im südlichen Teil als öffentliche Grünfläche, die nach Westen zur Straßenverkehrsfläche verschwenkt und über die westlich der Straße gelegene Grünfläche weitergeführt wird sowie im nordöstlichen Teil mittels einer Pflanzbindung, die den erkennbar durchgrüntem Uferbereich innerhalb des Baugebietes sichert. Die entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze beabsichtigte Verbindung wird im Bebauungsplan Nr. 11 durch die Festsetzung von Baugrenzen von Bebauung freigehalten. Die im Bebauungsplan Nr. 11 getroffenen Festsetzungen gelten dabei laut FNP als Grünverbindungen: Schneisen in den Gewerbeflächen entlang der Havel mit ihrer stadtklimatischen Bedeutung sowie der damit teilweise verbundenen Öffnung des Zugangs zur Havel oder auch begrünte Seitenräume von Straßen innerhalb von Gewerbeflächen.

Die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 festgesetzten Änderungen haben keine Auswirkungen auf die Entwicklungsfähigkeit aus dem Flächennutzungsplan. Die vorgesehene Verlängerung der Wolfgang-Küntscher-Straße bis zur August-Conrad-Straße steht nicht im Widerspruch zur Darstellung einer Grünverbindung, da laut FNP auch begrünte Seitenräume von Straßen als Grünverbindung gelten.

4) Verordnung über den gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin (LEP eV) vom 02. März 1998 (GVBl. II/98, Nr. 8, S.186), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20. April 2006 (GVBl. I/06, Nr. 4, S. 46, 48)

5) Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Hennigsdorf Nr. 9, Seite 10

3. Sanierungsgebiet Ortskern / Neuordnungskonzept

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 befindet sich mit Ausnahme der Wasserfläche innerhalb des am 21. Oktober 1992 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen und nach § 142 Abs. 3 BauGB förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet Ortskern Hennigsdorf. Die Sanierungssatzung wurde vom Landesamt für Bauen, Bau-technik und Wohnen am 18. März 1993 genehmigt. Die Sanierung und Revitalisierung des Ortskerns ist für die Stadt Hennigsdorf eine der vordringlichsten Aufgaben, um das Ziel einer kompakten Stadt im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung erreichen zu können.

Das überarbeitete Neuordnungskonzept als Leitbild für die städtebauliche Sanierung des Ortskerns von der Stadtverordnetenversammlung wurde am 27. August 1997 von den Stadtverordneten beschlossen. Es formuliert die Nutzungsintensivierung der brachliegenden Flächen im Ortskern durch eine Neubebauung mit Wohnungen und nichtstörendem Gewerbe sowie Einrichtungen für Handel und Dienstleistungen.

Das städtebauliche Strukturkonzept wird in seinen Grundzügen durch die städtebauliche Entwicklung östlich des Bahnhofs, das neue Rathaus, die Sicherung und Sanierung des historischen Ortskerns und die Gestaltung der Havelauenlandschaft geprägt. Für den Planbereich beinhaltet das Strukturkonzept die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die Altlastensanierung sowie eine in Ost-West-Richtung verlaufende Freiraum- und Grünflächenstrukturierung bis zur Havel.

Das Nutzungskonzept sieht für den Planbereich Gewerbegebietsflächen mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 vor. Eine Nutzungsgliederung der Gewerbeflächen soll durch eine Grünstrukturierung erreicht werden. Flächenintensive Nutzungen sind im Planbereich möglich.

Im Verkehrskonzept ist die Erschließung des Plangebietes über die Fabrikstraße und die August-Conrad-Straße vorgesehen. Darüber hinaus ist im Neuordnungskonzept perspektivisch bereits die Anbindung der August-Conrad-Straße an die Wolfgang-Küntscher-Straße enthalten.

4. Bestehendes Baurecht

Derzeit gilt für den Geltungsbereich der am 30.04.2005 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 11, in dem Gewerbegebiete (GE 1 bis GE 4) sowie öffentliche Erschließungs- und Grünflächen festgesetzt sind. Weiterhin sind die Wasserflächen des Oder-Havel-Kanals nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

In den Gewerbegebieten werden im Bebauungsplan hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung Einschränkungen getroffen. So sind selbständige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Einzelhandelsnutzungen werden jedoch nicht vollständig ausgeschlossen. Einzelhandelsnutzungen sind dann zulässig, wenn es sich hierbei um Verkaufsstellen handelt, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb zugehörig sind und deren Verkaufsfläche unter Einschluss hierfür genutzter nicht bebauter Grundstücksfläche nicht mehr als 10 % der Geschossfläche des jeweiligen Betriebes beträgt. In Ausnahmefällen kann ein Anteil von 30 % zugelassen werden, wenn die Größe der Werkstücke dies erfordert. Dabei bildet § 11 Abs. 3 BauNVO eine rechtliche Grenze, da die Verkaufsstellen nicht die Schwelle der Großflächigkeit erreichen dürfen. Darüber hinaus sind in den Gewerbegebieten die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BaunVO) ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Gewerbegebieten durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer maximalen Gebäudehöhe von 53,0 m über NHN im Bezugssystem DHHN 92 geregelt. Bei einer Geländehöhe von ca. 34,0 m über NHN sind somit Gebäude mit einer maximalen Höhe von 19 m zulässig. Die Überschreitung der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen kann dabei für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre zugelassen werden.

Hinsichtlich der Bebaubarkeit der nicht überbaubaren Grundstücksflächen stellen die am Oder-Havel-Kanal gelegenen Gewerbeflächen eine Besonderheit dar. Hier sind Lagerplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Abstellflächen für Transportfahrzeuge nur zulässig, sofern sie dem Warenumsatz über den Wasserweg (Oder-Havel-Kanal) dienen und die Erschließungsfunktion der in diesem Bereich vorhandenen Regenwasserdruckleitung nicht beeinträchtigt wird.

Als Bauweise ist in den Gewerbegebieten die abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Baukörper ohne Längenbeschränkung mit seitlichem Grenzabstand.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen gesichert. Durch die flächenhaft festgesetzten überbaubaren Flächen wird die architektonische Gestaltungsfreiheit für die Errichtung der Gebäude innerhalb des Baugebiets nicht eingeschränkt. Die Abstände der Baugrenzen zu den angrenzenden Gebieten wurden ihrer jeweiligen Situation entsprechend angepasst (z.B. 5,0 m zur Verkehrsfläche, 3,5 m zu angrenzenden Grünanlagen). Der Abstand der nördlichen Baugrenze im GE1 ist bereits im festgesetzten Bebauungsplan Nr. 11 auf 15,0 m vergrößert worden, um hier die Fläche für die entsprechend des Nutzungskonzeptes geplante langfristige Verlängerung der August-Conrad-Straße freizuhalten, die über die Wendeanlage hinaus nach Westen an die Wolfgang-Küntscher-Straße angebunden werden soll.

Die August-Conrad-Straße ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Sie führt in zentraler Lage des Geltungsbereichs bis an die nördliche Geltungsbereichsgrenze heran und endet hier mit einem Wendekreis, der das Wenden von Lastkraftwagen ohne Zurücksetzen ermöglicht.

Um die technische Erschließung der Baugebiete zu gewährleisten, sind entlang der Verkehrsfläche beidseitig 3,0 m breite Streifen mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der für die Ver- und Entsorgung zuständigen Unternehmensträger belastet, da die Straße zunächst ohne einige der erforderlichen technischen Leitungen hergestellt worden ist. Darüber hinaus sind zur planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Regenwasserdruckleitung zwei Flächen im Norden und Osten des Geltungsbereiches mit den erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Hennigsdorf belastet.

Weiterhin sind im Bebauungsplan öffentliche Grünanlagen festgesetzt, die Teil einer übergeordneten Grünvernetzung sind. Aufgrund der vorliegenden Altlastensituation sind Kinderspielplätze innerhalb der öffentlichen Grünflächen nur ausnahmsweise zulässig. Die Grünanlagen wurden mittlerweile hergestellt.

Um die Gewerbegebiete gestalterisch in die vorhandenen Strukturen einzuordnen, sind im Bebauungsplan grünordnerischen Festsetzungen enthalten. So ist in den Gewerbegebieten festgesetzt, dass pro angefangene 800 m² Grundstücksfläche ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm gepflanzt werden muss. Gleichzeitig sind 20% der Baugrundstücke gärtnerisch anzulegen und diese zu mindestens 30% mit Sträuchern zu bepflanzen, so dass pro 1 m² dieser Fläche ein Strauch gepflanzt wird.

In dem am Oder-Havel-Kanal gelegenen Gewerbegebiet ist für die unmittelbar am Oder-Havel-Kanal gelegenen Flächen festgesetzt, dass pro angefangene 400 m² Grundstücks-

fläche ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm gepflanzt werden muss. Des Weiteren ist eine Mindestbegrünung der Außenwandflächen von Gebäuden festgesetzt. Je vier Stellplätze ist ein Baum anzupflanzen. Bei Umsetzung der gründerischen Festsetzungen sollen die Pflanzen der Pflanzliste verwendet werden.

Die bestehenden Festsetzungen treten mit der Änderung des Bebauungsplanes überwiegend nicht außer Kraft. Bis auf die Änderung einer gewerblichen Teilfläche in Verkehrsfläche (Verbindung der Wolfgang-Küntschers-Straße zur August-Conrad-Straße) und einer geringfügigen Erweiterung des Gewerbegebietes aufgrund nicht mehr benötigter Verkehrsfläche (Wendebereich) haben alle Festsetzungen weiterhin Gültigkeit. Die vorgenommenen redaktionellen Änderungen (z.B. Anpassung von Nummerierungen, Berichtigung der Pflanzliste) überlagert zwar die bestehenden Festsetzungen, stellen aber keine materiellen Änderungen dar. Gegenstand dieser Begründung sind daher ausschließlich die das geltende Planungsrecht verändernden Regelungen sowie die daraus folgenden redaktionellen Anpassungen und die vorgenommenen Berichtigungen.

Die ebenfalls beabsichtigte Einführung einer Lärmpegelbegrenzung (flächenbezogener Schalleistungspegel) überlagert die bestehenden Gewerbegebietesfestsetzungen und ergänzt diese, ohne dass dies Einfluss auf die Gültigkeit der übrigen Festsetzungen nimmt.

5. Denkmalbehörde

Denkmäler oder Denkmalensembles befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Auch Bodendenkmale oder eine Einstufung des Gebietes als archäologisch bedeutende Landschaft sind nicht bekannt. Sollten bei Bodenarbeiten Denkmale aufgefunden werden, gelten die Bestimmungen des Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG). Dies bedeutet u.a. dass die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen ist und Funde ablieferungspflichtig sind.

6. Ergebnis der überschlägigen Prüfung der Umweltauswirkungen (§ 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB war für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 eine Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen durchzuführen. Diese wurde gemäß Anlage 2 zum BauGB durchgeführt und mit den berührten Behörden abgestimmt. Diese haben den Ergebnissen der Prüfung zugestimmt.

Merkmale des Bebauungsplanes

Der überwiegende Teil der Gesamtfläche ist im Bestand noch unbebaut. Westlich der August-Conrad-Straße hat sich im Süden des Geltungsbereichs ein Produktionsbetrieb angesiedelt. Im Nordosten befindet sich ein Recycling- und Logistikzentrum für Altmetall. Die Erschließung der als Gewerbegebiete festgesetzten Flächen erfolgt über die August-Conrad-Straße, die im Norden des Geltungsbereiches in einem Wendekreis endet. Im Süden des Geltungsbereiches befindet sich am Oder-Havel-Kanal eine öffentliche Grünfläche. Darüber hinaus gliedert eine weitere Grünfläche, die das Plangebiet in west-östlicher Richtung quert, die Gewerbegebiete.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 wurde bereits eine allgemeine Vorprüfung über die Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG in der damals geltenden Fassung vom 27.07.2001 durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich war. Im Vergleich zum zuvor geltenden Planungsrecht stellt der Bebauungsplan Nr. 11 eine erhebliche Vermin-

derung von Schadensrisiken und Auswirkungen dar, da Gewerbegebiete der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Betrieben dienen (§ 8 Abs. 1 BauNVO). Das zuvor geltende Planungsrecht ließ dahingegen die Ansiedlung von Industriebetrieben zu. Industriegebiete dienen der Unterbringung von Betrieben, die einen Störcharakter haben, der die Unterbringung in einem anderen Baugebiet verhindert (vgl. § 9 Abs. 1 BauNVO).

Die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 geplanten Änderungen stellen eine Weiterentwicklung bzw. Ergänzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11. dar. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 soll der Anschluss der Wolfgang-Küntscher-Straße an die August-Conrad-Straße planungsrechtlich gesichert werden. In der Folge wird das im Norden gelegene Gewerbegebiet GE 1 und damit auch die in den Baugebieten zulässige Grundfläche verkleinert. Die Verlängerung der Wolfgang-Küntscher-Straße bis zur August-Conrad-Straße war bereits im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 11 angedacht und wurde mit den Festsetzungen bereits vorbereitet.

Darüber hinaus sind im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 Lärmkontingente für die festgesetzten Gewerbegebiete zur Festsetzung vorgesehen. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 11 waren hinsichtlich des Immissionsschutzes keine Festsetzungen erforderlich, da es sich bei den umgebenden Gewerbe- und Industrieflächen nicht um sensible Nutzungen handelte, für die Schutzmaßnahmen erforderlich waren. Auch die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohnverhältnisse von in der Umgebung vorhandenen Wohngebieten wurden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 nicht beeinträchtigt, da sie sich an der Fabrikstraße in einer Entfernung von ca. 200 m befinden und sie damals von den Gewerbegebieten des Bebauungsplanes Nr. 11 durch das benachbarte Stahlwerk, das ein höheres Störpotenzial als die festgesetzten Gewerbegebiete aufwies, getrennt wurde. Die im Bebauungsplan Nr. 44 festgesetzte Nutzungsänderung der westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 angrenzenden Gebiete von einem Industriegebiet zu Gewerbegebieten hat jedoch zur Folge, dass nunmehr weitergehende Festsetzungen zum Immissionsschutz erforderlich werden, um einen ausreichenden Schutz der nächstgelegenen Wohnbebauung sichern zu können.

Das Bebauungsplangebiet ist im Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsbereich Brandenburg – Berlin (LEP eV) als Siedlungsbereich dargestellt. Erneuerung und Verdichtung sollen Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen besitzen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 entsprechen dem Ziel, dass in Siedlungsbereichen für Siedlungstätigkeit vorrangig die vorhandenen innerörtlichen Potentiale durch Maßnahmen der Innenentwicklung aktiviert werden sollen. Mit der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplanes wird das Ziel der vorrangigen Aktivierung innerstädtischer Potenziale nicht in Frage gestellt. Vielmehr wird die Attraktivität der festgesetzten Gewerbegebiete durch eine verbesserte Erschließung erhöht, gleichzeitig soll durch die geplanten Festsetzungen zum Lärmschutz eine verträgliche Einbindung des Plangebietes in die Umgebung gewährleistet werden.

Der Flächennutzungsplan vom 18. November 1999 stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Entlang des Oder-Havel-Kanals sowie am nördlichen Rand des Plangebietes sind Grünverbindungen dargestellt. Darüber hinaus gibt es zwei Lagedarstellungen von schadstoffbelasteten Böden als Kennzeichnung. Für den gesamten Geltungsbereich ist nachrichtlich eine Kennzeichnung als Trinkwasserschutzzone im FNP enthalten: ein schmaler Streifen entlang des Oder-Havel-Kanals ist als Trinkwasserschutzzone II, der übrige Geltungsbereich als Trinkwasserschutzzone III dargestellt. Die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 geplanten Änderungen der Festsetzungen haben keine Auswirkungen auf die Entwicklungsfähigkeit aus dem Flächennutzungsplan. Die zur Festsetzung vorgesehene Verlängerung der Wolfgang-Küntscher-Straße bis zur

August-Conrad-Straße steht nicht im Widerspruch zur Darstellung einer Grünverbindung, da laut FNP auch begrünte Seitenräume von Straßen als Grünverbindung gelten.

Weiterhin befindet sich der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 mit Ausnahme der Wasserfläche innerhalb des am 21. Oktober 1992 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen und nach § 142 Abs. 3 BauGB förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes Ortskern Hennigsdorf. Die Sanierungssatzung wurde vom Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen am 18. März 1993 genehmigt. Die Sanierung und Revitalisierung des Ortskerns ist für die Stadt Hennigsdorf eine der vorrangigsten Aufgaben, um das Ziel einer kompakten Stadt im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung erreichen zu können. Das überarbeitete Neuordnungskonzept als Leitbild für die städtebauliche Sanierung des Ortskerns wurde am 27. August 1997 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Es formuliert die Nutzungsintensivierung der brachliegenden Flächen im Ortskern durch eine Neubebauung mit Wohnungen und nichtstörendem Gewerbe sowie Einrichtungen für Handel und Dienstleistungen.

Für den Planbereich beinhaltet das Strukturkonzept die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die Altlastensanierung sowie eine in Ost-West-Richtung verlaufende Freiraum- und Grünflächenstrukturierung bis zur Havel. Das Nutzungskonzept sieht für den Planbereich Gewerbegebietsflächen mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 vor. Eine Nutzungsgliederung der Gewerbeflächen soll durch eine Grünstrukturierung erreicht werden. Flächenintensive Nutzungen sind im Planbereich möglich. Im Verkehrskonzept ist die Erschließung des Plangebietes über die Fabrikstraße und die August-Conrad-Straße vorgesehen. Darüber hinaus ist im Neuordnungskonzept perspektivisch bereits die Anbindung der Wolfgang-Küntscher-Straße an die August-Conrad-Straße enthalten. Die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes entspricht folglich den im Neuordnungskonzept formulierten Zielen für die Entwicklung des Gebietes.

Auswirkungen auf weitere Pläne und Programme sind nicht erkennbar.

Weder aus den vorhandenen übergeordneten Planungen noch aus dem geltenden Planungsrecht ist eine besondere Bedeutung des Plangebietes für den Umwelt- und Naturschutz ableitbar. Zu beachten ist jedoch die Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzonen II und III des Wasserwerkes Stolpe und die damit verbundenen Restriktionen.

Durch die planungsrechtliche Sicherung von Gewerbegebieten kommt dem Bebauungsplan Nr. 11 eine Bedeutung in Bezug auf das Flächenrecycling und damit einer nachhaltigen Entwicklung zu, da mit dem Bebauungsplan ehemals intensiv genutzte innerstädtische Flächen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Durch die Entwicklung von innerstädtischen Gewerbeflächen wird der Siedlungstätigkeit im Außenbereich entgegengewirkt. Durch die im Rahmen der 1. Änderung vorgesehene verbesserte Erschließung wird die Attraktivität der festgesetzten Gewerbegebiete erhöht. Gleichzeitig werden die verkehrlichen Auswirkungen auf die Innenstadt minimiert, da eine zusätzliche Anbindung des Plangebietes von Norden aus durch die dort vorhandenen Gewerbegebiete planungsrechtlich gesichert werden soll.

Die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 zu prüfenden umweltbezogenen bzw. gesundheitsbezogenen Aspekte resultieren aus dem vorhandenen Vegetationsbestand, der im Bereich der geplanten Verkehrsflächen beseitigt werden wird, sowie aus den Vorschriften über den besonderen Artenschutz. Darüber hinaus soll aufgrund der im westlich angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 44 festgesetzten Lärmkontingentierungen die Immissionsproblematik, die aus der geplanten gewerblichen Nutzung im Geltungsbereich resultiert, gelöst werden. Aufgrund der Vorbelastung des Bebauungsplangebietes wurde im Zeitraum 2004 eine Altlastensanierung durchgeführt. Da mit der erfolgten Quellensanierung die erwartete Grundwasserentlastung jedoch nicht

eingetreten ist, und demzufolge weitere Grundwasser-Sanierungsmaßnahmen durchzuführen sind, ist der Boden- und Grundwasserschutz ein weiterer Aspekt, der im Rahmen der 1. Änderung zum Bebauungsplan aktuell darzustellen ist. Dabei ist zu bemerken, dass die Altlastensituation aus der Vorbelastung resultiert und nicht planbedingt ist. Auswirkungen durch die vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplanes gibt es nicht.

Das Bebauungsplangebiet ist für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften ohne Bedeutung.

Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 wird der Anschluss der Wolfgang-Küntscher-Straße an die August-Conrad-Straße vorbereitet. Darüber hinaus sollen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 Lärmkontingente für die Gewerbegebiete festgesetzt werden, um einen ausreichenden Schutz der nächstgelegenen Wohnbebauung sichern zu können. Mit der Umsetzung der Planung zur 1. Änderung ist davon auszugehen, dass sämtliche im Bereich der geplanten Verkehrsflächen vorhandenen Vegetationsbestände beseitigt werden. Aufgrund des bestehenden Planungsrechtes (Bebauungsplan Nr. 11), das gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überbauung / Versiegelung des Geländes bis zu einer GRZ von 0,8 zulässt, ist insbesondere unter Berücksichtigung der geplanten Begrünung der Seitenstreifen und Neupflanzung von Bäumen entlang der geplanten Straße lediglich von einem minimalen Eingriff auszugehen. Dieser wird im Rahmen des Änderungsverfahrens betrachtet.

In Bezug auf die tatsächlich vorhandene Situation wird die Beseitigung des Vegetationsbestandes aufgrund der Wertigkeit der vorkommenden Biotope (die Wertigkeit der Flächen wird lediglich sehr gering bis mittel eingestuft), die im Rahmen einer Biotopkartierung für den Bereich der geplanten Straße im Juni 2008 ermittelt wurde (siehe Anlage), nicht als erheblich eingeschätzt.

Auch hinsichtlich des Artenschutzes sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 keine Auswirkungen zu erwarten. Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie können aufgrund der vorgefundenen Habitatstrukturen (vgl. Biotoptypenkartierung) mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Vorkommen besonders geschützter Vogelarten gemäß Vogelschutzrichtlinie können nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt aber mit Sicherheit im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Von der Planänderung könnten lediglich einzelne Brutvögel mit jährlich wechselnden Brutplätzen betroffen sein, für die im näheren Umfeld des Plangebiets umfangreiche, hinsichtlich der Lebensraumsansprüche ähnlich und besser ausgeprägte Biotopstrukturen vorhanden sind. Alle anderen geschützten Arten werden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes im Zuge der Eingriffbetrachtung berücksichtigt. Ein Zutreffen von Verbotstatbeständen gemäß § 42 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG i.V.m. § 42 Abs. 5 Nr. BNatSchG kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Im übrigen Geltungsbereich der 1. Änderung behalten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11, der geltendes Planungsrecht darstellt, ihre Gültigkeit.

Negative gebietsüberschreitende Auswirkungen werden durch die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 geplanten Festsetzungen zum Immissionsschutz (Lärmkontingentierung) vermieden. Die neu geplanten Verkehrsflächen dienen der Minimierung der Durchgangsverkehre durch die Innenstadt. Es ist hinsichtlich der gebietsüberschreitenden Auswirkungen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes von einer Verbesserung der bestehenden bzw. nach geltendem Planungsrecht zulässigen Situation auszugehen. Eine wesentliche Veränderung der durch den Verkehr verursachten planbedingten Lärmemissionen und damit verbundene mögliche negative grenzüber-

schreitende Auswirkungen sind durch die geplanten Änderungen nicht zu erwarten. Sonstige Auswirkungen mit gebietsüberschreitendem oder kumulativem Charakter sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 nicht zu erkennen.

Risiken für die Umwelt, die aus den im Rahmen der 1. Änderung geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes resultieren, sind ebenfalls nicht zu erkennen. Vielmehr werden diese durch die geplanten Festsetzungen zum Immissionsschutz sowie die Minimierung der Verkehre durch die Innenstadt vermieden. Auf das bereits geltende Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 11) wird an dieser Stelle nochmals hingewiesen.

In Bezug auf die im Geltungsbereich aufgrund der Vornutzung vorhandenen Kontaminationen wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 11 verschiedene Untersuchungen und Gutachten angefertigt. Weiterhin wurden im Jahr 2004 Quellensanierungen durchgeführt und die Bodensanierung abgeschlossen. Für die noch vorhandenen Grundwasserbelastungen aus einer aufschwimmenden Schadstoffphase und deren Fahnenausbreitung läuft zur Abschätzung des Erfolges der Quellensanierung und zur Festlegung von Maßnahmen der noch erforderlichen Grundwassersanierung weiterhin ein Grundwassermonitoring. Dies betrifft Flächen in der nördlichen Hälfte des Plangebietes. Gemäß aktueller Ergebnisse ist die mit der erfolgten Quellensanierung erwartete Grundwasserentlastung jedoch nicht eingetreten. Demzufolge sind mit der beabsichtigten Entfernung der aufschwimmenden Schadstoffphase aus dem Untergrund noch erforderliche Grundwasser-Sanierungsmaßnahmen in der gesättigten Bodenzone mittels Aushub durchzuführen. Diese befinden sich derzeit in der Planungsphase. Da die Bodensanierung abgeschlossen ist, ist im Bebauungsplan keine Kennzeichnung von Flächen erforderlich. Eine aktuelle Situationsbeschreibung wird in die Begründung aufgenommen. Ein Hinweis, dass Baumaßnahmen, die den Grundwasserhorizont beeinträchtigen, zu vermeiden sind, ist bereits im Bebauungsplan Nr. 11 enthalten. Ebenso der Hinweis, dass für unvermeidliche Grundwasserabsenkungen vor Beginn der Arbeiten eine Genehmigung beim Umweltamt einzuholen ist. Diesbezügliche Auflagen können für die Bauphase wirtschaftlich relevant sein.

Vom Grundwassermonitoring gehen auf die planungsrechtlich festgesetzte Nutzung keine Beeinträchtigungen aus. Die bauliche Nutzung ist trotz Grundwassermonitoring und trotz eventueller künftiger Grundwassersanierungen durch Grundwasserreinigung prinzipiell möglich. Über einen öffentlich rechtlichen Vertrag (Freistellung) ist die Verfahrensweise zur Gefahrenabwehr des Grundwasserschadens finanziell gesichert.

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone II und III des Wasserwerkes Stolpe. Während des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 11 im Jahr 2004 lief parallel das Verfahren zur Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes Stolpe. Dieses Verfahren ruht derzeit, so dass es hinsichtlich der Abgrenzungen keine neuen Erkenntnisse gibt. Unabhängig von der Abgrenzung sind jedoch Auswirkungen der geplanten Festsetzungen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 nicht zu erkennen.

Aufgrund der vormals industriellen Nutzung des Plangebietes liegen hier keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr vor. Unter Berücksichtigung der geplanten Begrünung der Seitenstreifen und Neupflanzung von Bäumen wird die Intensität der Bodennutzung im Vergleich zur derzeit zulässigen Inanspruchnahme (im Gewerbegebiet ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überbauung / Versiegelung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig) durch die geplanten Verkehrsflächen nicht verstärkt.

Der Geltungsbereich umfasst oder berührt keine FFH-Gebiete, Vogel- und Naturschutzgebiete, Nationalparke oder Biosphärenreservate sowie Gebiete mit nicht eingehaltenen Umweltnormen. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 sind auch keine

geschützten Biotope betroffen. Das Bebauungsplangebiet liegt auch nicht innerhalb eines Heilquellenschutzgebietes oder eines Überschwemmungsgebietes.

Östlich des Bebauungsplangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Stolpe“. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 liegt außerhalb dieses Gebietes.

Dem in § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes (ROG) formulierten Grundsatz entsprechend wird durch die Entwicklung des Plangebietes der Wiedernutzung von Flächen der Vorrang gegenüber der Inanspruchnahme von bisher unbebauten Freiflächen gegeben. Daneben entspricht die Entwicklung des Plangebietes dem ebenfalls in § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG formulierten Ziel, die Siedlungstätigkeit räumlich zu konzentrieren und auf ein System leistungsfähiger zentraler Orte auszurichten. Auch die in § 2 Abs. 2 Nr. 5 ROG formulierten Grundsätze der Sicherung von verdichteten Räumen als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte, der Ausrichtung auf ein integriertes Verkehrssystem, der Sicherung von Freiräumen sowie des Abbaus von Umweltbelastungen werden durch die Planung eingehalten. Die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 geplanten Festsetzungen entsprechen damit den Zielstellungen des Raumordnungsgesetzes.

Denkmäler oder Denkmalensembles befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11. Auch Bodendenkmale oder eine Einstufung des Gebietes als archäologisch bedeutende Landschaft sind nicht bekannt.

Weitere Kriterien

Durch die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 geplanten Festsetzungen wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Auch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete liegen nicht vor.

Fazit

Unter Berücksichtigung des zum Untersuchungszeitpunkt geltenden Rechts für das Bebauungsplangebiet (rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 11) sowie der bestehenden Ausgangssituation ist nicht davon auszugehen, dass durch die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes vorgenommenen Festsetzungen eine Verschlechterung des ökologischen Zustands eintritt. Durch die Festsetzungen zum Immissionsschutz und die planungsrechtliche Sicherung der Verbindung der Wolfgang-Küntscher-Straße mit der August-Conrad-Straße ist eine Verbesserung der Situation zu erwarten. Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden folglich als ohne erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt eingeschätzt.

III. Planungskonzept

Für die 1. Änderung der Bebauungsplans Nr.11 bilden das städtebaulich-landschaftsplanerische Konzept sowie das Erschließungskonzept des Bebauungsplanes Nr. 11 die Grundlage. Die festgesetzten Änderungen stellen eine Weiterentwicklung bzw. Ergänzung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11. dar.

So war die Verlängerung der Wolfgang-Küntscher-Straße bis zur August-Conrad-Straße bereits im Aufstellungserfahren zum Bebauungsplan Nr. 11 angedacht und wurde mit

den seinerzeitigen Festsetzungen bereits vorbereitet. Auf die Option einer Verlängerung der Wolfgang-Küntscher-Straße bis zur August-Conrad-Straße wurde dabei im Bebauungsplan Nr. 11 ausdrücklich hingewiesen.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes waren im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 11 keine Festsetzungen erforderlich, da es sich bei den umgebenden Gewerbe- und Industrieflächen nicht um sensible Nutzungen handelte, für die Schutzmaßnahmen erforderlich waren. Auch die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohnverhältnisse von in der Umgebung vorhandenen Wohngebieten wurden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 nicht beeinträchtigt, da sie sich an der Fabrikstraße in einer Entfernung von ca. 200 m befinden und sie damals von den Gewerbegebieten des Bebauungsplanes Nr. 11 durch das benachbarte Stahlwerk, das ein höheres Störpotenzial als die festgesetzten Gewerbegebiete aufwies, getrennt wurde. Die im Bebauungsplan Nr. 44 festgesetzte Nutzungsänderung der westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 angrenzenden Gebiete von einem Industriegebiet zu Gewerbegebieten hat jedoch zur Folge, dass nunmehr weitergehende Festsetzungen zum Immissionsschutz erforderlich werden, um einen ausreichenden Schutz der nächstgelegenen Wohnbebauung zu sichern.

IV. Begründungen der geänderten und ergänzten Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 11 werden durch die vorgenommene Änderung weitestgehend nicht aufgehoben und gelten fort. Eine Begründung des geltenden Planungsrechtes erfolgt daher nicht. Lediglich die selektiv vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans sind von Belang. Die Begründung zum festgesetzten Bebauungsplan 11 ist weiterhin anzuwenden.

1. Art der Nutzung

1.1 Gewerbegebiet

Die Festsetzung von Gewerbegebiet wird durch die vorgenommene Änderung des Bebauungsplans an 2 Stellen berührt:

Reduzierung des GE1 um ca. 1.950 m²

Zur Realisierung der Verlängerung der Wolfgang-Küntscher-Straße und der Verbindung mit der August-Conrad-Straße ist die Umwandlung von festgesetztem Gewerbegebiet zu öffentlicher Straßenverkehrsfläche erforderlich.

Da diese Straßenverbindung bereits während des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans 11 als sinnvolle Möglichkeit angesehen wurde, wurde festgesetzt, dass die überbaubare Grundstücksfläche einen Abstand von 15 m zur Geltungsbereichsgrenze einhält. Die gültige Begründung zum Bebauungsplan weist bereits auf die zukünftige Entwicklungsoption hin.

Erweiterung des GE 2 um ca. 250 m²

Im Bereich des Wendehammers der August-Conrad-Straße befindet sich eine kleinere Teilfläche mit ca. 250 m² Größe, die nicht mehr für die verkehrliche Nutzung benötigt wird. Sie wird als Gewerbegebiet festgesetzt und Teil des Gewerbegebietes GE 2.

Zusätzlich erfolgt eine geringfügige Anpassung des GE 3 an die inzwischen gebildeten Flurstücksgrenzen. Dabei wurde auf eine „Eckabschrägung“ bei der Grünfläche an der Einmündung in die August-Conrad-Straße verzichtet. Die Gewerbegebietsfläche wird da-

durch um ca. 10 m² größer. Diese Änderung wird als eine geringfügige Anpassung eingestuft und wurde daher in den Auswirkungen nicht weiter betrachtet.

1.2 Verkehrsflächen

In Verlängerung der südlich dieses Bebauungsplans angrenzenden August-Conrad-Straße wurde im Bebauungsplan Nr. 11 eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Verkehrsfläche ist für die Erschließung der Gewerbegebiete erforderlich und wurde bereits realisiert. Die Straße führt in zentraler Lage des Geltungsbereichs bis an die nördliche Geltungsbereichsgrenze heran und endet hier mit einem Wendekreis. Der Wendebereich am nördlichen Ende der Straßenverkehrsfläche weist ein Maß von 30 x 32,5 m auf und ermöglicht das Wenden von Lastkraftwagen ohne Zurücksetzen. Hier wird zukünftig die Verlängerung der Wolfgang-Küntschers-Straße ansetzen, so dass eine Verbindung des Straßennetzes entsteht. Eine Teilfläche des bisherigen Wendebereiches wird zukünftig nicht mehr benötigt und daher zum Gewerbegebiet umgewidmet.

Mit der Verbindung der beiden Gewerbestraßen wird es möglich, die Gewerbegebiete ohne Umwege an das Hauptstraßennetz und die nahe gelegene Autobahn anzubinden, so dass sich verkehrliche Belastungen für Wohngebiete außerhalb des Geltungsbereiches deutlich reduzieren werden.

Die Sicherung der Verkehrsflächen erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB durch die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung (Hinweis 2). Dies eröffnet der Fachplanung die Flexibilität, auf erforderliche Anpassungen reagieren zu können.

1.3 Grünflächen

Die Festsetzung von Grünflächen werden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 nicht berührt. Es erfolgt lediglich eine geringfügige Anpassung der Grünflächenfestsetzungen an die inzwischen gebildeten Flurstücke. Die Größe der Grünfläche zwischen den Gewerbegebieten GE 1 und GE 3 beträgt nun ca. 1.270 m² anstelle von 1.280 m².

Auch als redaktionell ist die Anpassung der Abgrenzung der Grünfläche zur Wasserfläche zu sehen, bei der ebenfalls die inzwischen gebildeten Flurstücke maßgebend sind. Im Bereich der Uferlinie kann es nicht ausgeschlossen werden, dass Teile der Grünfläche in Wasserfläche übergehen. Davon unberührt ist der Oder-Havel-Kanal, der in einem Abschnitt als Wasserstraße nachrichtlich im Bebauungsplan enthalten ist.

Die Anpassung der Grünfläche führt zu einer rechnerischen Erhöhung um ca. 1.000 m², die jedoch nicht bilanziert wird, da sie als in Teilen unter Wasser stehend nicht nutzbar ist und auch faktisch keine ökologische Veränderung zur bisherigen Festsetzung als Wasserfläche erkennbar ist.

2. Maß der Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise ist durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 keine Änderung der bestehenden Festsetzungen erfolgt. Es ergeben sich jedoch geringfügige Änderungen an der sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Baumöglichkeiten. Da die Fläche der Gewerbegebiete um ca. 1.700 m² reduziert wird, reduziert sich die zulässige Grundfläche um ca. 1.020 m² bzw. um ca. 1.360 m² bei Hinzuziehung der zulässigen Nebenanlagen, Stellplätze etc. (GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO).

Aus städtebaulichen Gründen wird die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich der Verlängerung der Wolfgang-Küntscher-Straße um 5 m zurück gesetzt, so dass sich ein Abstand von 5,0 m zur zukünftigen Straße ergibt. Ein Mindestabstand der Baugrenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche von 5,0 m gewährleistet, dass eine visuelle Einschränkung des Straßenraums durch straßenbegleitende Baukörper vermieden wird.

Im Bereich des vorhandenen Wendekreises wird die überbaubare Fläche an das gebildete Flurstück herangezogen. Daraus ergibt sich zwar ein von den Prinzipien der überbaubaren Grundstücksflächen abweichender Abstand zur Verkehrsfläche, eine Neuordnung der Grundstücke wird aber dadurch vermieden.

Die überbaubaren Flächen werden gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 BauNVO durch Baugrenzen gesichert.

Hinsichtlich der Bebaubarkeit der nicht überbaubaren Grundstücksflächen stellen die Flächen zwischen den Punkten b1-b2-b3-b4-b5-b6-b7-b8-b9-b10-b11-b12-b13-b14-b15-b16-b17-b18 und b1 weiterhin eine Besonderheit dar. Hier sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO Lagerplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Abstellflächen für Transportfahrzeuge nur zulässig, sofern sie dem Warenumschatz über dem Wasser (Oder-Havel-Kanal) dienen. Zwar wird auf die bisher im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung verzichtet, dass die Fläche teilweise (bisherige Fläche A2⁶⁾) mit einer Grunddienstbarkeit zu belasten ist, jedoch erfolgt dies nur deshalb, weil die entsprechende Sicherung einer Regenwasserleitung inzwischen grundbuchlich erfolgt ist, eine Festsetzung im Bebauungsplan ist somit entbehrlich geworden. Diese Änderung des Bebauungsplans (Verzicht auf die bisherige Festsetzung 5.1) hat daher keine faktischen Auswirkungen und ist nur redaktionell.

3. Festsetzungen zum Immissionsschutz

Zur Sicherung eines ausreichenden Lärmschutzes und eines für die Emittenten eindeutigen Emissionskontingentes werden 3 textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen (textliche Festsetzungen 7.1. bis 7.3).

Die in der textlichen Festsetzung als flächenbezogener Schalleistungspegel festgesetzten Werte wurden gutachterlich ermittelt.⁷⁾ Sie stehen in Einklang mit den Festsetzungen aus den umgebenden Bebauungsplangebieten mit gewerblichen Festsetzungen (Bebauungspläne Nr. 17 / II und 44) und sichern eine mit dem Wohnen verträgliche Gewerbeentwicklung. Sie stimmen völlig überein mit der neuen DIN 45691 (Dezember 2006) definierten Emissionskontingenten.

4. Sonstige Festsetzungen

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Regenwasserdruckleitung war für die Flächen A 1 und A 2 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt worden, dass diese Flächen mit den erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet werden (bisherige textliche Festsetzung Nr. 5.1). Die Festsetzung ist nun entbehrlich. Die Fläche A1 geht in der öffentlichen Verkehrsfläche auf und kann daher entfallen (öffentliche Verkehrsflächen haben grundsätzlich die Aufgabe, Leitungsversorgung zu gewährleisten). Die Fläche A2 ist bereits grundbuchlich gesichert, so dass hier eine städtebauliche begründete Festsetzung ebenfalls entbehrlich geworden ist. Sie wurde auf Grundlage der bisherigen Festsetzung bereits vollzogen und ist von den Grundstückseigentümern zu beachten. Die bisherige text-

6) nicht identisch mit der neuen Flächenbezeichnung A2, die im bisherigen Bebauungsplan als A4 bezeichnet war

7) Schalltechnische Untersuchung Gewerbegebiet Nord 4, Akustic Office – Dipl.-Ing. Dox, Hennigsdorf 2004

liche Festsetzung 5.2 wird daher im Änderungsverfahren zur textlichen Festsetzung 5.1. Die bisher als Fläche A3 und A4 bezeichneten Flächen werden nun zu den Flächen A1 und A2. Diese Änderung des Plans ist rein redaktioneller Natur.

Um die technische Erschließung der Baugebiete zu gewährleisten, ist es geplant, entlang der Verkehrsfläche beidseitig einen 3,0 m breiten Streifen – Flächen A1 und A2 – mit Geh- und Leitungsrechten zu belasten (textliche Festsetzung Nr. 5.1). Diese bisher bereits im Plan enthaltene Festsetzung wird entlang der verlängerten Wolfgang-Küntscher-Straße fortgesetzt.

5. Grünordnerische, stadt- und landschaftsbildgestalterische Festsetzungen

Diese Festsetzungen werden durch die vorgenommene Änderung nicht betroffen. Durch die auf die Gewerbegebiete insgesamt bezogen nur als geringfügig anzusehenden Flächenveränderungen - Gewerbegebiete neu: ca. 114.470 m² bisher: 115.910 m² - kommt es zu minimal anderen Pflanzpflichten, die im weiteren als nicht relevant unbetrachtet geblieben sind.

Eine redaktionelle Änderung erfolgt innerhalb der Pflanzliste, die zur Umsetzung der textlichen Festsetzungen 4.1 bis 4.5 verwendet werden soll. Hier waren einige Pflanzen nicht korrekt bzw. mit nicht mehr gängigen Bezeichnungen versehen gewesen. Streichungen aus der Pflanzliste oder Hinzufügungen wurden nicht vorgenommen.

6. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Nachrichtliche Übernahme

Die nachrichtliche Übernahme der Wasserflächen im Bebauungsplan Nr. 11 wird durch die vorgenommenen Änderungen nicht berührt. Es erfolgte jedoch eine Anpassung der Abgrenzung zur festgesetzten Grünfläche entsprechend der inzwischen gebildeten Grenze. Im Uferbereich können Teile der Grünfläche vorübergehend oder ständig unter Wasser stehen.

Hinweise

Die für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 getroffenen Hinweise bleiben durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 unberührt.

7. Flächenbilanz - Vergleich⁸

	Neu (1. Änderung)	bisher (Festsetzung)
Gewerbegebiete	114.470 m²	115.920 m²
davon: überbaubar	97.590 m ²	97.885 m ²
bebaubar gemäß GRZ	68.695 m ²	69.550 m ²
GFL ⁹⁾ – Fläche A1	entfällt	500 m ²
GFL – Fläche A2	entfällt	5.195 m ²
GFL – Fläche A1 (bisher A3)	2.000 m ²	1.700 m ²
GFL – Fläche A2 (bisher A4)	1.715 m ²	1.700 m ²
Fläche b1-b18	6.875 m ²	1.570 m ²
Öffentliche Grünanlagen	10.745 m²	9.575 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	11.445 m²	9.985 m²
Wasserflächen	17.990 m²	19.210 m²
Gesamtfläche	154.690	154.690 m²

8) Alle Werte gerundet

9) Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Fläche

V. Eingriffsbetrachtung

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die mit der Planungsänderung verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt als bereits erfolgt oder planungsrechtlich zulässig. Dennoch wurde im Rahmen des Änderungsverfahrens eine Eingriffsbetrachtung durchgeführt, um die Auswirkungen auf den Naturhaushalt einschätzen zu können. Gleichzeitig ist zu betrachten, dass Teile des Artenschutzes (national geschützte Arten nach BNatSchG) nur noch im Zuge der Eingriffsbewertung betrachtet werden.

Untersuchungsgegenstand

Gegenstand des vorliegenden Fachbeitrags ist die Bestandserfassung und –bewertung der Biotoptypen im Änderungsbereich des festgesetzten Bebauungsplans Hennigsdorf Nr. 11 „Süd-/ Ostgelände“ einschließlich einer Bewertung der Betroffenheit der Belange des Artenschutzes.

Das Bebauungsplangebiet „Süd-/Ostgelände“ befindet sich am Stadtrand von Hennigsdorf, westlich angrenzend an den Oder-Havel-Kanal. Durch den Bebauungsplan wurden Gewerbegebiete und öffentliche Grünflächen sowie Verkehrsflächen festgesetzt. Er ist seit dem 30.04.2005 rechtsgültig.

Das vollständig beräumte und geplante Gelände des ca. 0,7 ha großen Änderungsbereichs liegt am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 11 und ist durch die aus südlicher Richtung heranführende August-Conrad-Straße erschlossen. Diese endet im Änderungsbereich mit einer Wendestelle. Die westlich der August-Conrad-Straße liegende, noch ungenutzte Fläche des Änderungsbereichs ist bereits für die Bebauung vorbereitet und geplant. Sie dehnt sich über den Änderungsbereich hinaus nach Süden aus. Östlich der Wendestelle schließt sich die neu bepflanzte Freifläche eines Recycling-Betriebes an.

Im Norden wird der Änderungsbereich durch eine befestigte Fahrbahn begrenzt, daran schließen sich ältere Brachflächen und in Betrieb befindliche Industrie- und Gewerbeflächen an. Die westliche Begrenzung bildet ein befestigter Weg mit einem parallel verlaufenden Industriegleis. Westlich davon befinden sich leer stehende, großflächige Gebäude des ehemaligen Stahl- und Walzwerkes Hennigsdorf.

Das westliche Ufer des Oder-Havel-Kanals ist rund 140 m von der östlichen Grenze des Änderungsbereichs des Bebauungsplans entfernt.

Das Gelände liegt auf einem Plateau, das sich ca. 1 bis 2 m über die Flussniederung erhebt. Natürliche Bodenverhältnisse sind nach jahrzehntelanger industrieller Nutzung und nach Bodenauf- und -abträgen nicht mehr vorhanden. Nach den Ergebnissen des Geotechnischen Berichts über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse (lt. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11) enthält die obere Bodenschicht eine Mischung aus Betonschutt, Schotter, Stahlwerksschlacken und Sanden. Der Grundwasserflurabstand im Gebiet liegt bei etwa 2 bis 3 m.

Biotopbestand

Der Bestand wurde im Rahmen einer Begehung am 20.06.2008 erfasst und gemäß „Liste der Biotoptypen Brandenburgs“ (Stand 11.1.2007) den nachfolgend beschriebenen Biotoptypen zugeordnet:

Möhren-Steinkleefluren (Dauco-Melilotion) (RSBD - Biotopcode 03242)

Bei der Fläche westlich der August-Conrad-Straße handelt es sich um ein noch junges Brachestadium auf gestörten Bodenverhältnissen mit zwei- und mehrjährigen ruderalen

Staudenfluren. Die Vegetationsdecke ist stellenweise noch schütter ausgeprägt oder mit Moosen bewachsen. Der Vegetationsbestand lässt sich folgenden Pflanzengesellschaften des Verbandes *Dauco-Melilotion GÖRS 1966* zuordnen:

- Natternkopf-Steinkleefluren (*Echio-Melilotetum R. Tx. 1947*) - auf mäßig nährstoffreichen, z. T. kalkhaltigen, mäßig trockenen, sandig-lehmigen bis schotterigem Rohboden (artenreich, durchmischt mit einem hohen Anteil an Gräsern)
- Graukressen-Gesellschaften (*Berteroetum incanae SISS. Et TIDEMAN in SISS. 1950*) - auf nährstoffreichem, kalkarmem, trockenem, sandigem Boden (artenarm)

Als kennzeichnende Pflanzenarten wurden erfasst:

Achillea millefolium (Gewöhnliche Schafgarbe), *Artemisia vulgaris* (Gewöhnlicher Beifuß), *Berteroa incana* (Graukresse), *Centaurea stoebe* (Rispen-Flockenblume), *Daucus carota* (Wilde Möhre), *Echium vulgare* (Natternkopf), *Hypericum perforatum* (Tüpfel-Johanniskraut), *Lotus horniculatus* (Gewöhnlicher Hornklee), *Medicago x varia* (Bastard-Luzerne), *Melilotus albus* (Weißer Steinklee), *Plantago lanceolata* (Spitz-Wegerich), *Reseda lutea* (Gelbe Resede), *Rumex thyrsoiflorus* (Straußblütiger Sauerampfer), *Oenothera biennis* (Gewöhnliche Nachtkerze), div. Gräserarten. Ein wesentlicher Gehölzaufwuchs hat noch nicht begonnen, lediglich entlang der Umzäunung sind einzelne junge, spontan angesiedelte Gehölze vorhanden.

Sonstige ruderale Staudenfluren (RSBX - Biotopcode 03249)

Die zwischen dem Wendehammer und den angrenzenden Grundstücken verbliebenen Restflächen sind ebenfalls mit ruderalen Staudenfluren bewachsen. Hinsichtlich der Artenzusammensetzung sind sie der angrenzenden Ruderalfläche ähnlich, die Pflanzengesellschaften des Verbandes *Dauco-Melilotion* sind jedoch weniger eindeutig ausgeprägt. Einige Arten der Graukressen-Gesellschaften und Natternkopf-Steinkleefluren kommen vor, hinzu kommen *Trifolium pratense* (Rotklee), Gewöhnlicher Hornklee (*Lotus horniculatus*), *Anchusa azurea* (Italienische Ochsenzunge) u. a.

Anpflanzung von Bodendeckern (PHD – Biotopcode 10271)

Bei der östlich der Wendestelle liegende Freifläche handelt es sich um eine Neuanpflanzung mit Bodendeckern (überwiegend *Cotoneaster*-Arten) die noch keine geschlossene Vegetationsdecke bildet. Die vegetationslosen Zwischenflächen sind mit Rindenmulch bedeckt.

Allee, heimische Baumarten, geschlossen und in gesundem Zustand, jung (BRAGJ – Biotopcode 0714113)

Die Seitenräume der August-Conrad-Straße sind mit Ahornhochstämmen bepflanzt (davon zwei Baumstandorte am südöstlichen Rand des Änderungsbereichs). Der noch junge Baumbestand (< 10 Jahre) ist in einem guten Zustand der Entwicklungspflege. Die Baumscheiben sind mit Rindenmulch bedeckt.

Straße mit Asphaltdecke bzw. Pflaster (OVSB/OVSP – Biotopcode 12612/12611)

Zu den asphaltierten Verkehrsflächen der August-Conrad-Straße zählt die asphaltierte Fahrbahn mit Wendestelle; eine Insel innerhalb der Wendestelle sowie Gehwege und Zwischenräume zwischen den Baumscheiben sind mit Betonpflaster befestigt. Rand- oder Pflasterfugenvegetation ist innerhalb dieser neu errichteten Verkehrsflächen nicht vorhanden.

Biotopbewertung

Die Bewertung des Biotopbestands erfolgt in einer fünfstufigen Bewertungsskala (sehr gering, gering, mittel, hoch, sehr hoch) nach folgenden Kriterien, wobei der jeweils höchste Wert den Gesamtwert bestimmt (Schwellenwertverfahren):

- Hemerobie (Grad der menschlichen Beeinflussung)
- (potenzielles) Vorkommen gefährdeter Arten
- Seltenheit/Gefährdung des Biotoptyps
- Vielfalt an Pflanzen- und Tierarten
- Dauer der Wiederherstellung der Lebensgemeinschaft
- Wiederherstellbarkeit der abiotischen Standortbedingungen

Tabelle 1: Biotopbewertung

Kürzel	Bezeichnung	Biotopwert
RSBD	Möhren-Steinkleefluren	mittel
RSBX	Sonstige ruderale Staudenfluren	mittel
PHD	Anpflanzung von Bodendeckern	gering
BRAGJ	Allee, heimische Baumarten, geschlossen, jung	gering
OVSB	Straße mit Asphaltdecke	sehr gering
OVSB	Straße mit Pflaster	sehr gering

Geschützte Biotope gemäß § 32 Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Faunistische Bedeutung

Zu den verbreiteten Säugetierarten der Ruderalflächen gehören Feldmaus, Hausmaus, Wanderratte, Kaninchen, Steinmarder und Fuchs. Über den Freiflächen jagen in der Regel verschiedene Fledermausarten nach Insekten. Ferner können Vogelarten in hochstaudenreichen, nitrophilen Ruderalflächen brüten.

Dem mäßig trockenen Standort und dem vorhandenen Pflanzenartenspektrum entsprechend kann eine mittlere Bedeutung für die Wirbellosenfauna abgeleitet werden. Bei der vorgefundenen Ausprägung der Ruderalfluren ist von einer relativ geringen Zahl an Tierarten auszugehen, die auf trockenwarme Lebensräume spezialisiert sind oder diese bevorzugen.

Der vorgefundene ruderale Biotopbestand befindet sich aktuell in einem relativ einheitlichen jungen Sukzessionsstadium ohne wesentliche kleinräumige Unterschiede. Für Tierarten, die in verschiedenen Entwicklungsstadien unterschiedliche Habitatbedingungen benötigen, ist die Eignung der kartierten Brachfläche eher gering; es ist aber von Austausch- und Funktionsbeziehungen zwischen dem Geltungsbereich und den nördlich und östlich davon liegenden älteren Ruderalflächen und der südlich im Bebauungsplan-gebiet liegenden Grünfläche auszugehen. Aufgrund dynamischer Sukzessionsprozesse können auf den erfassten Ruderalflächen Verschiebungen des Artenspektrums auftreten, die in bestimmten Übergangsstadien der Sukzession artenreiche Faunenbestände aufweisen, unter denen auch einzelne gefährdete oder geschützte Arten sein können. Beispielsweise ist die Wilde Möhre eine Wirtspflanze von Sandbienen (z.B. *Andrena nitidiuscula*, besonders geschützt gem. Bundesartenschutzverordnung).

Besonderer Artenschutz

Die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 sind folgendermaßen gefasst:

„Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. (Zugriffsverbote).“

Diese Verbote werden um den für Eingriffsvorhaben relevanten Absatz 5 des § 42 ergänzt. Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a FFH-RL sowie der europäischen Vogelarten nach Art. 1 VRL ergeben sich aus § 42 Abs. 1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 19 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

- Schädigungsverbot (§ 42 Abs. 1 Nr. 1 und 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG): Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.
- Störungsverbot (§ 42 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG): Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Bezüglich der Pflanzenarten nach Anhang IV b FFH-RL ergibt sich aus § 42 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 19n BNatSchG zulässige Eingriffe das

- Schädigungsverbot: Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion des von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Standorts im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Werden diese Verbotstatbestände nach § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt, müssen die Ausnahmevoraussetzungen des § 43 Abs. 8 BNatSchG erfüllt sein.

Projektspezifische Abschichtung des zu prüfenden Artenspektrums und voraussichtliche Betroffenheit der Belange des besonderen Artenschutzes

Streng geschützt nach § 10 (2) sind die Arten

- der FFH-Richtlinie Anhang IV
- nach nationalen Kriterien streng geschützte Arten (BArtSchV, Anlage 1, Sp. 3)

Zu den besonders geschützten Arten nach § 10 (2) gehören die Arten

- nach BArtSchV, Anlage 1, Sp. 2
- nach Vogelschutzrichtlinie Art. 1
- weitere, nach nationalen oder landesweiten Kriterien geschützte Arten (z.B. Artenschutzprogramme)

Die Zugriffsverbote nach § 42 Abs. 1 BNatSchG für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben gelten für Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und

für europäische Vogelarten. Alle anderen besonders und streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung zu behandeln.

Der besonderen artenschutzrechtlichen Prüfung brauchen die Arten nicht unterzogen werden, für die eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit durch die Planung mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle).

Von der Planänderung sind nicht ersetzbare oder geschützte Biotope nicht betroffen. Die vorgefundenen Biotoptypen der anthropogenen Ruderalfluren entstehen häufig bei Nutzungsaufgabe, nach Gebäudeabriss oder im Bereich von Verkehrsanlagen. Besondere Habitatstrukturen sind nicht vorhanden. Vorkommen „streng geschützter“ Tier- oder Pflanzenarten können daher im Änderungsbereich des Bebauungsplans mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Beeinträchtigungen „besonders geschützter“ Arten aus der Gruppe der Insekten oder bodenbrütende Vogelarten können auf der Grundlage der vorliegenden Untersuchung nicht ausgeschlossen werden.

Potenzielle Betroffenheit besonders geschützter Arten

Europäische Vogelarten nach Art. 1 VRL

Für Baum- und Gebüschbrüter sind im Änderungsbereich keine Habitate vorhanden. Die Ruderalfläche bietet jedoch ein potenzielles Bruthabitat für Bodenbrüter, beispielsweise für Brachpieper, Feldschwirl oder Braunkehlchen.

Aufgrund der geringen Flächengröße und der relativ homogenen Biotopstruktur ist die Bedeutung der kartierten Fläche als potenzieller Brutplatz für diese Vogelarten im Verhältnis zu den nördlich davon liegenden älteren Ruderalflächen mit struktureicherem Biotopbestand (dort befinden sich u. a. mit Gehölzbewuchs verzahnte Freiflächen und dichte, deckungsreiche Vegetation) und der südlich im Bebauungsplangebiet liegenden Grünfläche als nachrangig zu beurteilen. Das heißt, auch bei einer möglichen Beeinträchtigung einzelner Brutpaare bleibt die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der betroffenen Arten im räumlichen Zusammenhang gewahrt und es kommt zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Populationen. Die Schädigungs- und Störungsverbote gemäß § 42 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sind daher nicht einschlägig.

Weitere besonders geschützte Arten (Insekten)

Auf den erfassten Ruderalflächen können Vorkommen einzelner geschützter Insektenarten, beispielsweise der Sandbiene *Andrena nitidiuscula* (BArtVO 1), nicht ausgeschlossen werden.

Da dieser Zustand nur aufgrund der vorübergehenden Nicht-Nutzung des Geländes und der Bauvorbereitung eingetreten ist und darüber hinaus bei längerer Nicht-Nutzung durch die natürliche Entwicklung einer Veränderung unterliegt, wird hier nicht davon ausgegangen, dass ein die Planung beeinflussender Zustand vorliegt.

Straßenplanung und Gewerbe

Die Biotopbewertung der Straße erfolgt anhand der festgesetzten Versiegelung der Verkehrsfläche, die aufgrund der beabsichtigten Pflanzung von ca. 35 Bäumen innerhalb eines in die Straße integrierten Grünstreifens auch ca. 700 m² Pflanzfläche enthält.

Bei einer Straßenfläche von ca. 2.800 m² entspricht dies in etwa einem Flächenanteil von 0,25 und damit einer geringfügig höheren Pflanzfläche als nach dem geltenden Planungsrecht. Dies wird jedoch nicht als Verbesserung bewertet, da sich innerhalb dieser Fläche auch ca. 850 m² Fläche befinden, die auch bisher schon als Straßenland festgesetzt sind (Wendebereich). Diese Fläche verfügt im Bestand ebenfalls über Bepflanzungen. Als Verbesserung wird jedoch die Qualität der Bepflanzung bewertet. Zwar gehen bodendeckende Pflanzstrukturen mit Umsetzung der Planung verloren, dies wird durch den Pflanzstreifen, der ähnlich angelegt werden kann, aber vor allem durch die hohe Zahl der beabsichtigten Baumpflanzungen mehr als kompensiert.

Für die Teile des bisherigen Wendebereiches, die zukünftig dem Gewerbegebiet zugeschlagen werden, wird von einer Gleichartigkeit der ökologischen Bedingungen ausgegangen (Pflanzflächen im Straßenraum = Freihalteflächen im Gewerbegebiet).

Fazit

Für das Bebauungsplanänderungsverfahren wurde trotz der gesetzlichen Regelung in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe in den Naturhaushalt nicht ausgeglichen werden müssen, eine ökologische Folgenbetrachtung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Bebauungsplanänderung keine negativen ökologischen Folgen im Geltungsbereich haben wird. Vielmehr kann durch die qualitativ verbesserte Bepflanzung durch Bäume ein ökologischer Vorteil erreicht werden.

VI. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Durch die vorgenommene Änderung werden die Wohn- und Arbeitsverhältnisse in einem deutlich über den Geltungsbereich hinausgehenden Umfang verbessert. Die Festsetzung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels (entspricht dem Emissionskontingent nach DIN 45691) sichert die verträgliche Gewerbeentwicklung und den Schutz der im weiteren Umkreis liegenden Wohngebiete.

Durch den geplanten Netzschluss zwischen der Wolfgang-Küntscher-Straße und der August-Conrad-Straße werden die Gewerbegebiete im Geltungsbereich, aber auch die angrenzenden Gewerbegebiete gut und deutlich besser als bisher ins Straßenhauptnetz und an die nahegelegene Autobahn angebunden. Fahrten durch Wohngebiete bzw. am Rand von Wohngebieten können entfallen.

2. Ordnungsmaßnahmen

Das von der Änderung betroffene Gelände ist unbebaut und für Baumaßnahmen vorbereitet. Ordnungsmaßnahmen in größerem Umfang sind nicht zu erwarten. Ggf. sind geringfügige Anpassungen an Flurstücksgrenzen im Bereich der Kurven notwendig.

3. Auswirkung auf die Umwelt

Für das Bebauungsplanänderungsverfahren wurde trotz der gesetzlichen Regelung in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe in den Naturhaushalt nicht ausgeglichen werden müssen, eine ökologische Folgenbetrachtung durchgeführt.

Sowohl die überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen, als auch die Folgebetrachtung kommen zu dem Ergebnis, dass die Bebauungsplanänderung keine negativen ökologischen Folgen haben wird. Vielmehr hat die vorgenommene Änderung geringe und

verbessernde Auswirkungen auf den Naturhaushalt, da die Baumpflanzungen (ca. 35 Stück) als qualitativ hochwertiger eingeschätzt werden, als die bisherige Entwicklungsprognose vermuten ließ.

Die Änderungen werden als für den Menschen deutlich verbessernd eingestuft, da ihre Wirkung weit über den Geltungsbereich hinausgeht (Lärmschutz, Verkehrsvermeidung).

4. Auswirkungen auf den Haushalt und den Finanzplan

Durch die vorgenommene Änderung wird die veräußerungsfähige Gewerbegebietsfläche reduziert. Dies kann aber wegen der deutlich verbesserten Anbindung ans Straßennetz für die verbleibenden Flächen ggf. zu einer Wertverbesserung führen.

Die Kosten für den Straßenausbau sind in den Haushalt einzustellen. Einnahmen aus der Förderung dieser Maßnahme sind dem entgegen zu stellen.

VII. Verfahren

1. Abwägungsbelange

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 11 „Süd- / Ostgelände“ gewährleistet eine nachhaltige geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung. Sie trägt dazu bei, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Änderung des Bebauungsplanes wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet sowie miteinander und untereinander in Einklang gebracht:

- Belange von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen
- Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege, sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Belange des Verkehrs
- Belange der Wirtschaft
- Die Ergebnisse von sonstigen beschlossenen gemeindlichen Planungen
- Private und öffentliche Belange

1.1 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Durch die verbesserte Verkehrsanbindung der gewerblichen Nutzungen an das Hauptstraßennetz und die Autobahn werden die Wohnverhältnisse in der Umgebung deutlich verbessert.

Die Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel (entspricht dem Emissionskontingent nach DIN 45691) sichert eine verträgliche Gewerbeentwicklung mit den außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Wohngebieten. Gleichzeitig werden dadurch auch gesunde Arbeitsverhältnisse gesichert.

1.2 Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege, sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Die Belange des Umweltschutzes wurden untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass sich die Situation im Geltungsbereich nicht verschlechtern wird. Statt dessen ist von einer geringen Verbesserung auszugehen. Deutlich verbessern wird sich hingegen die Situation außerhalb des Geltungsbereiches, da Verkehr vermieden wird und erheblich schneller und ohne Berührung von Wohngebieten an die Autobahn herangeführt werden kann.

Trotz unveränderten Grünfestsetzungen können so die ökologischen Belange gestärkt werden.

Durch die Beibehaltung des festgesetzten Nutzungsmaßes für die Gewerbegebiete werden die Grundsätze des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden beibehalten (unverändert im Vergleich zum festgesetzten Bebauungsplan).

1.3 Belange des Verkehrs

Die vorgenommene Änderung ist insbesondere verkehrlich begründet. Die Belange des Verkehrs haben durch die Festsetzung zusätzlicher Verkehrsflächen, die einen Netzanschluss zwischen der Wolfgang-Küntschers-Straße und der August-Conrad-Straße herstellen, besondere Berücksichtigung gefunden.

Nach Umsetzung der Planung werden die Verkehrsverhältnisse im Gewerbegebiet deutlich verbessert sein, da eine Sackgassenlage beseitigt wurde.

1.4 Belange der Wirtschaft

Die verbesserte Verkehrsanbindung ermöglicht auch die bessere wirtschaftliche Verwertung der Grundstücke. Die Belange der Wirtschaft sind durch die Bebauungsplanänderung daher in positiver Weise mitbetroffen, auch wenn die Gewerbegebietsfläche geringfügig reduziert wird.

1.5 Ergebnisse von sonstigen beschlossenen Planungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen in Einklang mit der Sanierungsplanung und dem beschlossenen Neuordnungskonzept der Stadt Hennigsdorf für diesen Bereich.

Gleiches gilt für die Flächennutzungsplanung, die die gesamtstädtische Entwicklung zum Inhalt hat sowie für die Landesentwicklungsplanung.

1.6 Private und öffentliche Belange

Die privaten Belange sind durch die vorgenommene Änderung beachtet. Die festgesetzte Nutzungsart wird überwiegend beibehalten, aber durch die Verbesserung der Verkehrsanbindung qualitativ verbessert.

Die Festsetzung eines flächenbezogenen Schallleistungspegels (entspricht dem Emissionskontingent nach DIN 45691) dient auch den Gewerbetreibenden, die dadurch Planungssicherheit erhalten und nicht mehr auf Einzelfallentscheidungen angewiesen sind.

Die Festsetzung von Flächen, in denen Leitungen untergebracht werden können (Flächen A1 und A2), dient auch privatnützlichen Zwecken. Neben einer optimierten Erschließung mit technischen Medien können Kosten gesenkt werden. Bei Einbeziehung dieser Flächen in die öffentlichen Flächen hätte dies eine entsprechende Reduzierung des Nutzungsmaßes zur Folge, das sich im Verhältnis zur Grundstücksgröße bemisst. Somit wurde entschieden, dass unter öffentlichen und privaten Ansprüchen an diese Fläche eine Privatisierung erfolgen soll.

Die Berücksichtigung der öffentlichen Belange erfolgt durch die erweiterten bzw. beibehaltenen Festsetzungen öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Süd- / Ostgelände“ ist am 30.04.2005 in Kraft getreten. Damit wurde ein Angebot an gewerblichen Bauflächen planungsrechtlich gesichert. Die im Plan festgesetzten öffentlichen Grünanlagen wurden mittlerweile hergestellt. Weiterhin wurde die südlich des Bebauungsplans angrenzende August-Conrad-Straße im Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplans Nr. 11 „Süd- / Ostgelände“ nach Norden verlängert.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hennigsdorf hat am 25.06.2008 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Süd- / Ostgelände“ gefasst, mit dem Ziel der planungsrechtlichen Sicherung einer zweiten Anbindung des Geltungsbereichs an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz sowie um die Lärmbelastungen unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 44 zu klären und die Verträglichkeit der festgesetzten Nutzungen mit dem Umfeld zu regeln.

Die Öffentlichkeit wurde mit der Bekanntmachung in den Schaukästen über die beabsichtigte Durchführung des Planverfahrens im beschleunigten Verfahren und über die Möglichkeit der Unterrichtung zu den allgemeinen Zielen und Zwecken sowie den wesentlichen Auswirkungen der Planung in Kenntnis gesetzt. Während der Einsichtnahmefrist vom 4.09.2008- 18.09.2008 wurde vom Recht der Information und Stellungnahmen kein Gebrauch gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wurde, wurden mit Schreiben vom 21.11.2008 vom Auslegungszeitraum in Kenntnis gesetzt. Sie wurden gleichfalls mit Schreiben vom 21.11.2008 zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert. 22 Behörden und Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben. Davon haben 15 Behörden/ Träger der Planung vorbehaltlos zugestimmt, 6 Stellungnahmen beinhalteten Hinweise ohne Abwägungsrelevanz¹⁰⁾ und 1 Stellungnahme beinhaltete abwägungsrelevante Hinweise, die sich jedoch nicht auf die geänderten Festsetzungen bezogen. Der Planinhalt wurde durch die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen in seinen Grundzügen nicht berührt.

Gegenstand der abwägungsrelevanten Hinweise (IHK vom 08.01.2009) war die textliche Festsetzung Nr. 1.2 zur Zulässigkeit von Verkaufseinrichtungen im Gewerbegebiet. Kritisiert wurde, dass die Festsetzung mehrdeutig ist und nicht dem Bestimmtheitsgebot entspricht. Der IHK erschien es nicht eindeutig, welche Art von Einzelhandel im Plangebiet zulässig ist. Wegen des fehlenden Bezugs zum Änderungsverfahren ging die Stellungnahme nicht in die Abwägung ein. Zusätzlich konnte ihr auch sachlich nicht gefolgt werden. Die Auswertung der Stellungnahme ergibt keine Erforderlichkeit planerischen Handelns. Die textliche Festsetzung ist eindeutig. Selbständige Verkaufseinrichtungen sind unzulässig. Durch die Möglichkeit des untergeordneten Verkaufes in Verbindung mit Herstellung, Verarbeitung oder Reparatur wird vielmehr eine Stärkung des Gewerbegebietes erwartet. Eine Konkurrenz zum Stadtzentrum wird dagegen nicht befürchtet. Die Größe der Verkaufsstellen ist durch § 11 Abs. 3 BauNVO limitiert auf Einrichtungen, die nicht großflächig sind. Die Festsetzung stellt somit den Kompromiss unterschiedlicher Anforderungen her, da für Verkaufseinrichtungen im Zusammenhang mit der Produktion, Verarbeitung oder Reparatur im Stadtzentrum weder die räumliche Verfügbarkeit noch die planungsrechtliche Priorität gegeben ist.

Die vorgebrachten Hinweise mit redaktionellen Änderungen am Bebauungsplan betreffen die folgenden Sachverhalte:

Korrektur der Pflanzliste (Landkreis Oberhavel vom 06.01.2009)

10) Darin enthalten sind auch die Stellungnahmen, die redaktionelle Änderungen zur Folge hatten.

Änderung der Flächenbezeichnung A3 in A1 und A4 in A2 (Landkreis Oberhavel vom 06.01.2009)
Einfügung einer Verbindung zur aktuellen DIN 45691 in den textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz (Landesumweltamt vom 09.01.2009)

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 19.11.2008 die öffentliche Auslegung des Entwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplanes einschließlich Entwurfsbegründung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 05.01. bis einschließlich 05.02.2009 statt. Sie wurde durch die öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr.8 vom 20.12.2008 sowie durch Veröffentlichung in der Tagespresse bekannt gemacht. Während der Auslegung sind keine Stellungnahmen abgegeben worden.

VIII. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991 S. 58).

B. ANLAGEN

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

- 1.1 In den Gewerbegebieten ist die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.2 In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsnutzungen nur zulässig, sofern es sich hierbei um Verkaufsstellen handelt, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb zugehörig sind und deren Verkaufsfläche unter Einschluss hierfür genutzter nicht überbauter Grundstücksfläche nicht mehr als 10% der Geschossfläche des jeweiligen Betriebes beträgt. In Ausnahmefällen kann ein Anteil von bis zu 30% der Geschossfläche zugelassen werden, wenn die Größe der Werkstücke dies erfordert.
- 1.3 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Kinderspielplätze nur ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der Nutzung

- 2.1 In den Gewerbegebieten ist die Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen für Schornsteine, Abluftanlagen und Belüftungseinrichtungen zulässig. Für andere Anlagen, z.B. Treppentürme und Aufzugsüberfahrten, kann eine Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen bis zu 3,0 m über der festgesetzten Gebäudehöhe zugelassen werden.
- 2.2 Innerhalb der Fläche zwischen den Punkten b1-b2-b3-b4-b5-b6-b7-b8-b9-b10- b11-b12-b13-b14-b15-b16-b17-b18-b1 sind Lagerplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und Abstellflächen für Transportfahrzeuge nur zulässig, wenn sie dem Warenumschlag über den Wasserweg (Oder - Havel - Kanal) dienen und die Erschließungsfunktion einer sich in dieser Fläche befindlichen Regenwasserdruckleitung, die durch eine Grunddienstbarkeit gesichert ist, nicht beeinträchtigt wird.

3. Bauweise

- 3.1 In den Gewerbegebieten wird als Bauweise festgesetzt: abweichende Bauweise. Zulässig sind Baukörper ohne Längenbeschränkung mit seitlichem Grenzabstand.

4. Grünordnerische Festsetzungen

- 4.1 In den Gewerbegebieten ist pro angefangene 800 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen. Diese Festsetzung gilt nicht für die Fläche zwischen den Punkten b1-b2-b3-b4-b5-b6-b7-b8-b9-b10-b11-b12-b13-b14-b15-b16- b17-b18-b1.
- 4.2 Im Gewerbegebiet GE2 ist innerhalb der Fläche zwischen der Punkten b1-b2-b3-b4-b5-b6-b7-b8-b9-b10-b11-b12-b13-b14-b15-b16-b17-b18-b1 pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen.

- 4.3 Auf den Baugrundstücken sind 20% der Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und diese zu mindestens 30% mit Sträuchern zu bepflanzen, so dass pro 1 m² dieser Fläche ein Strauch gesetzt wird. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Sträucher sind vorhandene Sträucher einzurechnen.
- 4.4 Ebenerdige Stellplatzanlagen sind durch Bepflanzungen zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.
- 4.5 Außenwandflächen von Gebäuden sind zu mindestens 10% der Außenfassadenlänge mit selbstklimmenden oder rankenden Pflanzen in der Weise zu begrünen, dass je laufender Meter der zu bepflanzen Außenfassade eine Kletterpflanze zu pflanzen ist. Außenwandflächen von Nebenanlagen sind zu mindestens 30% mit selbstklimmenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen.
Es ist zulässig, bei Nebenanlagen mit einer Höhe von maximal 3,0 m ersatzweise für die Pflanzung von Kletterpflanzen die Außenwandflächen in der Weise zu begrünen, dass je laufender Meter der zu bepflanzen Außenfassade (mit Ausnahme von Zu- und Ausgangsbereichen) 3 Sträucher gepflanzt werden.

5. Sonstige Festsetzungen

- 5.1 Die Flächen A1 und A2 sind mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der für die Ver- und Entsorgung zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

6. Pflanzliste

- 6.1 Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 4.1, 4.2, 4.3, 4.4 und 4.5 soll die unten aufgeführte Pflanzliste verwendet werden.

Pflanzliste

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus mahaleb	Stein-Weichsel
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel -Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

Sträucher:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Carpinus betulus	Hain-Buche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rhamnus frangula	Faulbaum
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamaunus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Busch-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix rosmarinifolia	Rosmarin-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Taxus baccata	Eibe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Kletterpflanzen:

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein

7. Immissionsschutz

- 7.1 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemission soweit begrenzt sind, dass der immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (entspricht nach DIN 45691 dem Emissionskontingent L_{EK}) 70 dB(A) pro m^2 tagsüber (6:00 - 22:00 Uhr) und 54 dB (A) pro m^2 nachts (22:00 - 6:00 Uhr) nicht überschreitet. Die zulässigen Beiträge einzelner Betreiber zum immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel entsprechen deren Flächenanteilen an der Gesamtfläche.
- 7.2 In den Gewerbegebieten GE 3 und GE 4 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemission soweit begrenzt sind, dass der immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (entspricht nach DIN 45691 dem Emissionskontingent L_{EK}) 65 dB (A) pro m^2 tagsüber (6:00 - 22:00 Uhr) und 50 dB (A) pro m^2 nachts (22:00 - 6:00 Uhr) nicht überschreitet. Die zulässigen Beiträge einzelner Betreiber zum immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel entsprechen deren Flächenanteilen an der Gesamtfläche.
- 7.3 Die Prüfung der Einhaltung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel gemäß der textlichen Festsetzungen 7.1 und 7.2 erfolgt gemäß "Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz" (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm -TA - Lärm) vom 26. August 1998 - BMBI. S. 503. Vorhaben sind zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder

des Betriebes, beurteilt unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung, das nach DIN 45691, Abschnitt 5 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent nicht überschreitet oder nicht weniger als 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nr. 2.2 und 2.3 der TA-Lärm) liegt.

II. Hinweise

1. Der Geltungsbereich mit Ausnahme der Wasserfläche ist Bestandteil eines Bereiches, der als Sanierungsbiet förmlich festgesetzt ist.
2. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
3. Baumaßnahmen, die den Grundwasserhorizont beeinträchtigen, sind zu vermeiden.
4. Der Geltungsbereich liegt in einem Gebiet, welches trinkwasserschutzrechtlichen Restriktionen unterliegt.
5. Teile des Geltungsbereiches befinden sich in einem Gebiet, für das eine Fernwärmesatzung gilt.

gfp-dy
110309
H11_BGR Beschluss03

III. Biototypenplan (nur Änderungsbereich)

